

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Tegelbruket Engelholm  
Org nr: 739400-2070



## **Medlemsvinst**

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbruket Engelholm 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 7 100 kronor i återbäring samt 1 920 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tegelbruket  
Engelholm får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 2 232 065 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-16.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på ökade rörelseintäkter.

Föreningen har fått elstöd med 96 534 kr vilket redovisas som intäkt, not 3.

I samma not finns redovisat 10 000 kr som är utdelat av Ängelholms kommun. Det är ett miljöpris som delas ut av kommunen varje år för att belöna särskilt goda insatser inom miljöområdet.

Driftskostnaderna har ökat bl.a. beroende på högre uppvärmningskostnader.

Not 6 Personalkostnader har minskat beroende på att föregående år bokades arvudet upp som dubbelt då det släpat bokföringsmässigt sedan tidigare år. Det innebär att det arvode som nu utbetalats under januari 2024 avser det beslutade arvudet 2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 67%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 254% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 331 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tegelbruket 12 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 64 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adress är Tegelbruksgatan 8 A-B 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 | 14    |
| 2 rum och kök | 38    |
| 3 rum och kök | 12    |

## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 3     |
| Antal garage    | 38    |
| Antal p-platser | 11    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 4 154 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 3 970 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler     | 478 m <sup>2</sup>   |
| Lokaler hyresrätt | 47 m <sup>2</sup>    |
| Total lokalarea   | 525 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 44 028 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 44 028 000 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 |
| Kone AB                     | Serviceavtal garageport, hissar          |
| Kiwa Inspecta AB            | Hissbesiktning                           |
| Bjäre Kraft Bredband        | TV via fiber                             |
| Aimo Park Sweden            | Parkeringsbevakning                      |
| Hr Björkmans Entrémattor AB | Tvätt av entrémattor                     |

## 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 125 tkr och planerat underhåll för 77 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 som uppdaterades hösten 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 954 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 237 kr/m<sup>2</sup>.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                 | År        | Kommentar                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasadrenovering                             | 2013-2014 |                                                                                                                         |
| Balkongutbyggnad samt inglasning            | 2013-2014 |                                                                                                                         |
| Tvätt och lagning av fasader och mur        | 2016      |                                                                                                                         |
| Byte av garageport och sidodörr till garage | 2016      |                                                                                                                         |
| Räcke                                       | 2017      | Tillverkning och montering av räcke.                                                                                    |
| Målning                                     | 2017      | Målnings- och plåtarbeten.                                                                                              |
| Byte av stolparmaturer                      | 2017      |                                                                                                                         |
| Hissbyte                                    | 2018      | Byte av hissarna i båda trappuppgångarna                                                                                |
| Energisparprojekt                           | 2018-2019 | Underhåll/investering som genom att återvinna värmen bidrar till kraftigt sänkta kostnader.                             |
| Tvättmaskiner                               | 2019      | Byte av 4 st tvättmaskiner (investering)                                                                                |
| Avloppsstam                                 | 2019      | Relining avloppsstam                                                                                                    |
| Gemensamma utrymmen                         | 2021      | Upprustning och målningsarbeten entréer, trapphus och källarplan inklusive alla källargångar. Diamantpolering stengolv. |
| Låssystem                                   | 2021      | Nytt taggsystem och dörrautomatik i källarplan.                                                                         |
| Porttelefoner                               | 2021      | Porttelefoner har installerats vid entréportdörrarna.                                                                   |
| Bokningssystem                              | 2021      | Installation av ett helt nytt elektroniskt tvättbokningssystem och digital bokningstavla i respektive entré.            |
| Postboxar                                   | 2021      | Ny postboxar har monterats i entréerna samt nya informationstavlör.                                                     |
| Markytor                                    | 2021      | Anläggning ny rabatt och bortforsling sten. Uppsättning nätverksstängsel.                                               |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                               | Belopp    |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Installationer (underhåll avloppsrör i förråd)            | 46 875 kr |
| Husropp utvändigt (taktvätt/rensning/spolning hänggrännor | 17 500 kr |
| Övrigt                                                    | 12 701 kr |

#### Planerat underhåll

|        | År        | Kommentar          |
|--------|-----------|--------------------|
| Garage | 2024-2025 | Upprustning garage |

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> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Maj-Britt Gottfridsson     | Ordförande           | 2024                                  |
| Lena Eriksson              | Sekreterare          | 2025                                  |
| Hans Sjöhlín               | Vice ordförande      | 2025                                  |
| Inger Wahlgren             | Ledamot              | 2024                                  |
| Isabell Bengtsson Berggren | Ledamot Riksbyggen   |                                       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Diem Nguyen                | Suppleant            | 2024                                  |
| Tom Andersson              | Suppleant            | 2025                                  |
| 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 | 2024                                  |
| Markus Ahlberg             | Auktoriserad revisor | 2024                                  |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|---------------------------------------|
| Jan Gottfridsson    | 2024                                  |
| Kerstin Andersson   | 2024                                  |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

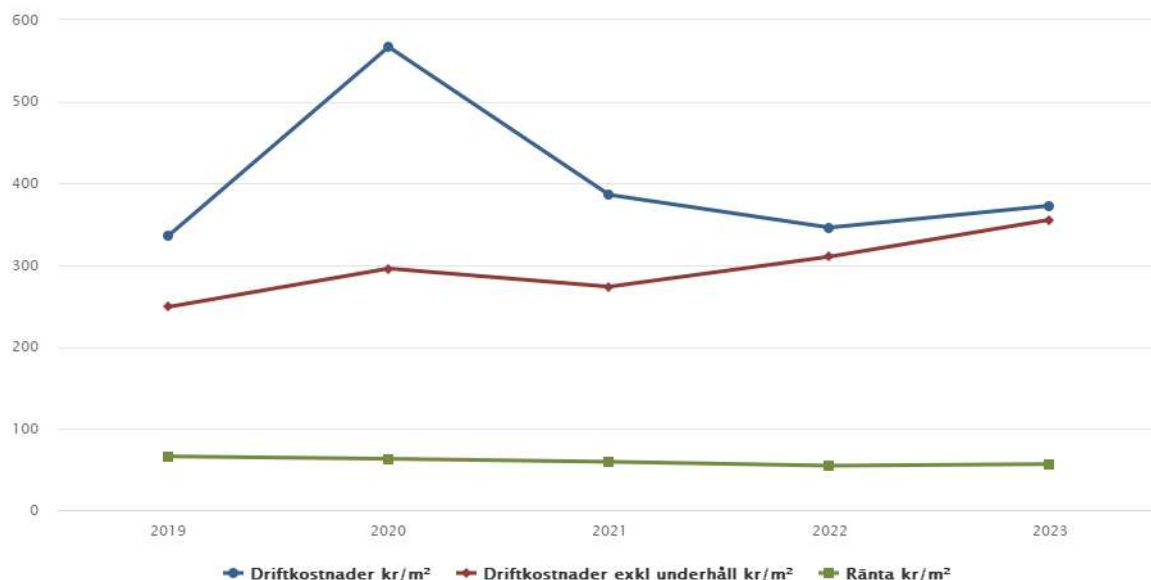
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                                    | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                   | 3 487 560  | 3 385 207  | 3 294 880  | 3 178 670  | 3 111 139  |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 943 910    | 776 777    | 577 600    | -358 950   | 573 034    |
| Balansomslutning                                                  | 22 174 619 | 21 783 826 | 21 237 686 | 20 356 026 | 20 504 345 |
| Årets kassaflöde                                                  | 938 690    | 916 136    | 1 268 449  | -399 847   | -50 134    |
| Soliditet %                                                       | 15         | 11         | 7          | 5          | 6          |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 67         | 93         | 40         | 15         | -          |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 371        | 254        | 199        | 54         | 130        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                     | 93         | 96         | 95         | 96         | 97         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                         | 867        | 843        | 819        | 803        | 788        |
| Driftkostnader kr/kvm                                             | 373        | 346        | 386        | 567        | 336        |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                              | 356        | 311        | 274        | 296        | 249        |
| Energikostnad kr/kvm                                              | 117        | 99         | 87         | 73         | 77         |
| Underhållsfond kr/kvm                                             | 471        | 276        | 92         | 27         | 139        |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                            | 212        | 219        | 178        | 178        | 178        |
| Sparande kr/kvm                                                   | 313        | 295        | 327        | 296        | 309        |
| Ränta kr/kvm                                                      | 57         | 55         | 60         | 63         | 66         |
| Skuldsättning kr/kvm                                              | 4 077      | 4 162      | 4 246      | 4 108      | 4 193      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                     | 4 616      | 4 712      | 4 808      | 4 652      | 4 747      |
| Räntekänslighet %                                                 | 5,3        | 5,6        | 5,9        | 5,8        | 6,0        |

Efter att garageytan på 478 m<sup>2</sup> har lagts till har de nyckeltal där lokalytan ingår förändrats jämfört med föregående år. Tidigare år har endast lokalyta 47 m<sup>2</sup> på uthyrda förråd tagits med.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 319 965         | 1 241 189        | -26 471             | 776 777        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 776 777             | -776 777       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 954 000          | -954 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -77 076          | 77 076              |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 943 910        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>319 965</b>  | <b>2 118 113</b> | <b>-126 618</b>     | <b>943 910</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma | 750 307        |
| Årets resultat                                  | 943 910        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna          | -954 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond         | 77 076         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>817 293</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>817 293</b> |
|----------------------------------------|----------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 3 487 560                | 3 385 207                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 220 587                  | 107 522                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>3 708 147</b>         | <b>3 492 729</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -1 676 121               | -1 555 857               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -374 469                 | -351 778                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -101 889                 | -182 649                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -387 534                 | -387 534                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-2 540 013</b>        | <b>-2 477 818</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>1 168 134</b>         | <b>1 014 911</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 1 920                    | 9 216                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 48 433                   | 14 284                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -274 577                 | -261 634                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-224 224</b>          | <b>-238 134</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>943 910</b>           | <b>776 777</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>943 910</b>           | <b>776 777</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 18 260 010        | 18 635 044        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |        | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 126 041           | 138 541           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>18 386 051</b> | <b>18 773 585</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | Not 13 | 96 000            | 96 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>96 000</b>     | <b>96 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>18 482 051</b> | <b>18 869 585</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 2 285             | 2 565             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 87 440            | 247 524           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>89 725</b>     | <b>250 089</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 3 602 843         | 2 664 152         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 602 843</b>  | <b>2 664 152</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 688 034</b>  | <b>2 914 241</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>22 174 619</b> | <b>21 783 826</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 319 965           | 319 965           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 118 113         | 1 241 189         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 438 078</b>  | <b>1 561 154</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -126 617          | -26 471           |
| Årets resultat                               |        | 943 910           | 776 777           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>817 293</b>    | <b>750 307</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 255 371</b>  | <b>2 311 460</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 13 384 500        | 16 326 966        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 384 500</b> | <b>16 326 966</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 4 942 466         | 2 380 000         |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 75 204            | 230 273           |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 11 359            | 11 451            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 505 719           | 523 676           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 534 748</b>  | <b>3 145 400</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>22 174 619</b> | <b>21 783 826</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 943 910          | 776 777          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 387 534          | 387 534          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 331 444</b> | <b>1 164 311</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 160 364          | -17 539          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -173 118         | 149 364          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 318 690</b> | <b>1 296 136</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0                | 0                |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0                | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                | 0                |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 0                | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -380 000         | -380 000         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-380 000</b>  | <b>-380 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>938 690</b>   | <b>916 136</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 664 153</b> | <b>1 748 017</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 602 843</b> | <b>2 664 153</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                            | <b>0</b>         | <b>0</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              | 100      |
| Balkongutbyggnad                        | Linjär              | 100      |
| Tillkommande utgifter                   | Linjär              | 15-20    |
| Markanläggningar                        | Linjär              | 15       |
| Tvättmaskiner                           | Linjär              | 15       |
| Passage/tvättbokningssystem/porttelefon | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 343 812                | 3 246 420                |
| Hyror, lokaler                        | 10 848                   | 10 848                   |
| Hyror, garage                         | 136 800                  | 136 228                  |
| Hyror, p-platser                      | 13 200                   | 13 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -14 700                  | -18 289                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 400                   | -3 200                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 487 560</b>         | <b>3 385 207</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TV via fiber                                                     | 99 072                   | 99 072                   |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 12 341                   | 8 211                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                           | 5                        | -1                       |
| Erhållna statliga bidrag (elstöd)                                | 96 534                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter (Miljöpris 10 000 kr)                     | 12 635                   | 240                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                              | <b>220 587</b>           | <b>107 522</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                                                  | -77 076                                | -159 883                               |
| Reparationer                                               | -124 915                               | -117 396                               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                       | -107 976                               | -103 496                               |
| Försäkringspremier                                         | -60 816                                | -54 301                                |
| TV via fiber                                               | -99 072                                | -99 496                                |
| Återbäring från Riksbyggen                                 | 7 100                                  | 10 800                                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete                             | -4 930                                 | -1 063                                 |
| Serviceavtal (rökluckor, garageport, entrémattor)          | -34 696                                | -29 429                                |
| Obligatoriska besiktningar (hissar, skyddsrumsinventering) | -96 256                                | -18 470                                |
| Snö- och halkbekämpning                                    | -27 003                                | -42 200                                |
| Statuskontroll                                             | -27 015                                | -26 057                                |
| Förbrukningsinventarier                                    | -7 579                                 | -8 899                                 |
| Vatten                                                     | -98 258                                | -114 199                               |
| Fastighetsel                                               | -268 555                               | -250 480                               |
| Uppvärmning                                                | -160 607                               | -79 944                                |
| Sophantering och återvinning                               | -62 356                                | -63 881                                |
| Förvaltningsarvode drift                                   | -426 111                               | -397 463                               |
| <b>Summa driftskostnader</b>                               | <b>-1 676 121</b>                      | <b>-1 555 857</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                  | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                                | -302 895                               | -292 153                               |
| IT-kostnader                                                     | -7 236                                 | -6 648                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                                           | -8 750                                 | -7 500                                 |
| Övriga förvaltningskostnader (styrelse, medlemsaktiviteter m.m.) | -13 017                                | -7 871                                 |
| Kreditupplysningar                                               | -1 044                                 | -613                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                       | -12 341                                | -8 211                                 |
| Representation                                                   | -1 059                                 | -600                                   |
| Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner, papper m.m.) | -13 363                                | -12 232                                |
| Telefon (hissar)                                                 | -3 300                                 | -3 575                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)              | -4 160                                 | -4 160                                 |
| Bankkostnader                                                    | -2 813                                 | -2 100                                 |
| Övriga externa kostnader (miljöskyddstillsyn, p-tillstånd)       | -4 493                                 | -6 115                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                            | <b>-374 469</b>                        | <b>-351 778</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden (avser 2 år fg år)                    | -80 000                                | -145 000                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 000                                 | -5 000                                 |
| Övriga personalkostnader                              | -3 950                                 | -8 200                                 |
| Sociala kostnader                                     | -10 939                                | -24 449                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-101 889</b>                        | <b>-182 649</b>                        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -38 269                                | -38 269                                |
| Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)                        | -32 094                                | -32 094                                |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -304 671                               | -304 671                               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -12 500                                | -12 500                                |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-387 534</b>                        | <b>-387 534</b>                        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 920                                  | 9 216                                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>1 920</b>                           | <b>9 216</b>                           |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 847                                    | 5 279                                  |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 47 521                                 | 9 002                                  |
| Övriga ränteintäkter                                          | 64                                     | 3                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>48 433</b>                          | <b>14 284</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -256 154                               | -247 461                               |
| Övriga finansiella kostnader                            | -18 423                                | -14 173                                |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-274 577</b>                        | <b>-261 634</b>                        |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 3 826 918         | 3 826 918         |
| Mark                                                   | 898 000           | 898 000           |
| Anslutningsavgifter                                    | 320 938           | 320 938           |
| Tillkommande utgifter                                  | 18 850 944        | 18 850 944        |
| Markanläggning                                         | 1 634 334         | 1 634 334         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>25 531 134</b> | <b>25 531 134</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -1 354 709        | -1 316 440        |
| Anslutningsavgifter                                    | -128 376          | -96 282           |
| Tillkommande utgifter                                  | -3 778 670        | -3 473 999        |
| Markanläggningar                                       | -1 634 334        | -1 634 334        |
|                                                        | <b>-6 896 089</b> | <b>-6 521 055</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -38 269           | -38 269           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -32 094           | -32 094           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -304 671          | -304 671          |
|                                                        | <b>-375 034</b>   | <b>-375 034</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 271 123</b> | <b>-6 896 089</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>18 260 010</b> | <b>18 635 045</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 2 433 940         | 2 472 209         |
| Mark                                                   | 898 000           | 898 000           |
| Anslutningsavgifter                                    | 160 468           | 192 562           |
| Tillkommande utgifter                                  | 14 767 602        | 15 072 274        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 43 400 000        | 43 400 000        |
| Lokaler                                                | 628 000           | 628 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>44 028 000</b> | <b>44 028 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>33 628 000</i> | <i>33 628 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>10 400 000</i> | <i>10 400 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 187 499        | 187 499        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>187 499</b> | <b>187 499</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -48 958        | -36 458        |
|                                                        | <b>-48 958</b> | <b>-36 458</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -12 500        | -12 500        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-61 458</b> | <b>-48 958</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>126 041</b> | <b>138 541</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 126 041        | 138 541        |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag                            | 96 000        | 96 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>               | <b>96 000</b> | <b>96 000</b> |
| <i>192 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i> |               |               |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 2 285        | 2 565        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 285</b> | <b>2 565</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 72 980        | 60 816         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 4 534         | 175 615        |
| Förutbetald TV-avgift via fiber                           | 8 256         | 8 256          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 670         | 2 837          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>87 440</b> | <b>247 524</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 858 096        | 1 810 575        |
| Transaktionskonto           | 1 744 747        | 853 578          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 602 843</b> | <b>2 664 152</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 18 326 966        | 18 706 966        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | –380 000          | –380 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | –4 562 466        | –2 000 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>13 384 500</b> | <b>16 326 966</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,28%      | 2024-08-23          | 4 682 466,00         | 0,00                    | 60 000,00          | 4 622 466,00         |
| SWEDBANK     | 1,24%      | 2025-11-25          | 3 500 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 500 000,00         |
| SWEDBANK     | 0,99%      | 2026-09-25          | 4 374 500,00         | 0,00                    | 170 000,00         | 4 204 500,00         |
| SWEDBANK     | 1,66%      | 2027-02-25          | 4 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 4 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 4,38%      | 2028-09-25          | 2 150 000,00         | 0,00                    | 150 000,00         | 2 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>18 706 966,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>380 000,00</b>  | <b>18 326 966,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 622 466 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.

Övriga fyra lån kommer omförhandlas inom en femårsperiod. Lånesumman för dessa lån uppgår till 13 704 500 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 67 775        | 230 273        |
| Tvistiga leverantörsskulder     | 7 429         | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>75 204</b> | <b>230 273</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 11 359        | 11 451        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>11 359</b> | <b>11 451</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 107         | 12 559         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 032         | 10 623         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 33 614         | 69 570         |
| Upplupna elkostnader                                      | 37 067         | 42 245         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 512         | 16 074         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 83 000         | 78 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 528          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 301 859        | 294 605        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>505 719</b> | <b>523 676</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 403 651 | 19 403 651 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

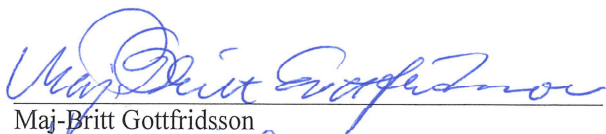
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2024-02-22



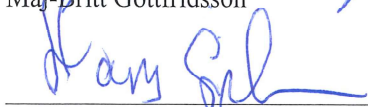
---

Maj-Britt Gottfridsson



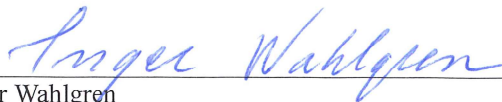
---

Lena Eriksson



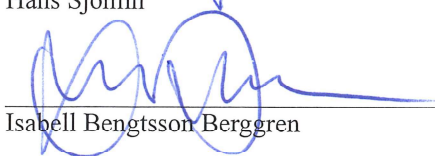
---

Hans Sjöhlén



---

Inger Wahlgren



---

Isabell Bengtsson Berggren

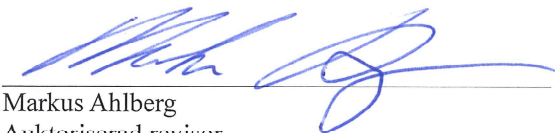
Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-02-26



---

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB



---

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rikshyggen Bostadsrättsförening Tegelbruket Engelholm  
Org.nr. 739400-2070

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikshyggen Bostadsrättsförening Tegelbruket Engelholm för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Revisionen av årsredovisningen 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 år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Tegelbruket Engelholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

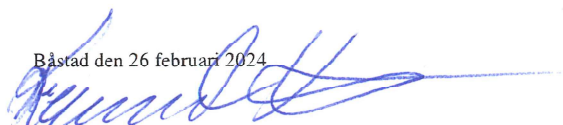
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

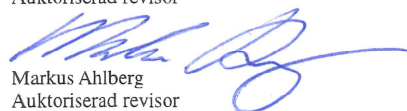
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Bästad den 26 februari 2024



Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor



Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor

---

# 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 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 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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











# Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbruket Engelholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Tegelbruket Engelholm 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)

