

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängelholmshus 16
Org nr: 716406-2817



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr
16 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

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

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 271% till 268%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	50
Antal p-platser	46

Total tomtarea	21 150 m ²
Total bostadsarea	6 220 m ²

Årets taxeringsvärde	89 460 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 259 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Schindler AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, telefon
Eways AB	Laddstolpar, debitering & avläsning
Telavox AB	Serviceavtal porttelefoner

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 193 tkr och planerat underhåll för 934 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 299 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2008-2009	Byte av fasadpanel samt målning
Tvättstuga	2010	Nya maskiner
Målning	2011-2012	Utvändig målning av fönster, radhusen
Värme	2012-2013	Byte av regler- och injusteringsventiler
Utbyte av fläkt	2014	Energisnålare fläkt i 21:an och 23:an
Fiberkabel	2015	Slutfördes under augusti månad
Asfaltkomplettering	2015	Lagning av håll samt annan komplettering
Markarbeten	2016	Asfaltering
Markinventarier	2016	Staket runt containerplats
Lekplats	2016	Upprustning av en lekplats
Målning	2016-2019	Målningsarbete fasader, plåt, takkupor m.m.
Markinventarier	2018-2019	Mur runt rabatt, nytt staket m.m.
Lekplats	2020-2021	Upprustning lekplatser
Huskroppar utvändigt	2021	Underhåll staket, dörrar och fönster vid behov
Laddstolpar investering	2022	Investering i 6 st laddstolpar
Installationer	2023	Byte FTX-system

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (fortsatt byte FTX-system)	774 863 kr
Huskropp utvändigt (stuprör och fönsterbyte)	74 519 kr
Övrigt	84 918 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Åke Persson	Ordförande	2024
Agneta Olsson	Sekreterare	2024
Mattias Kvist	Vice ordförande	2024
Ulf Magnusson	Ledamot	2025
Katrina Dakouri	Ledamot	2025
Aila Visala	Ledamot	2025
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Philip Andersson	Suppleant	2024
Tobias Ljungberg	Suppleant	2025
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marina Persson (flyttat)	2024
Ryan Gerat	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 870 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

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

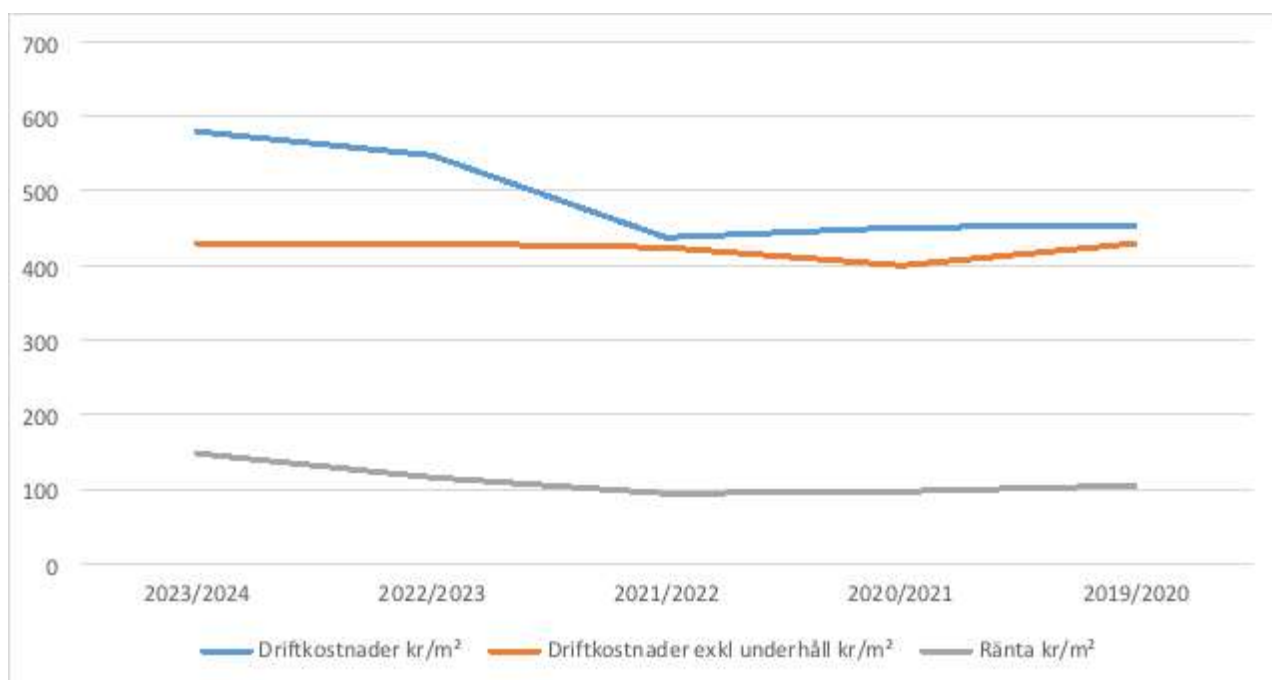
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 644	5 396	5 301	5 191	5 144
Resultat efter finansiella poster*	-190	50	871	658	480
Balansomslutning	48 386	49 335	49 777	49 508	49 585
Årets kassaflöde	-305	194	776	591	574
Soliditet %*	24	24	23	22	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	28	51	31	30	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	268	271	277	236	188
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	842	826	818	810
Driftkostnader kr/kvm	579	545	436	450	453
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	429	423	399	418
Energikostnad kr/kvm*	180	172	173	161	160
Underhållsfond kr/kvm	886	667	428	296	219
Reservering till underhållsfond kr/kvm	370	355	145	129	127
Sparande kr/kvm*	229	234	262	265	221
Ränta kr/kvm	147	114	93	96	104
Skuldsättning kr/kvm*	5 774	5 882	5 984	6 092	6 201
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 774	5 882	5 984	6 092	6 201
Räntekänslighet %*	6,5	7,0	7,2	7,5	7,7

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har en förlust detta år och den är till största delen orsakad av högre underhålls- och räntekostnader p.g.a. omsatta lån. Föreningen räknar med att räntekostnaderna kommer sjunka framöver då det allmänna ränteläget är på väg ner.



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) delat med 100. 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	6 714 300	4 146 068	802 250	49 643
Disposition enl. årsstämmobeslut			49 643	-49 643
Reservering underhållsfond		2 299 000	-2 299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-934 300	934 300	
Årets resultat				-190 440
Vid årets slut	6 714 300	5 510 768	-512 807	-190 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	851 893
Årets resultat	-190 440
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	934 300
Summa	-703 247

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 703 247
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 644 376	5 396 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 033	131 189
Summa rörelseintäkter		5 776 409	5 527 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 599 623	-3 391 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-753 972	-588 170
Personalkostnader	Not 6	-128 091	-149 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-680 897	-680 215
Summa rörelsekostnader		-5 162 583	-4 810 310
Rörelseresultat		613 826	717 067
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	111 926	66 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-916 193	-745 763
Summa finansiella poster		-804 267	-667 423
Resultat efter finansiella poster		-190 440	49 643
Årets resultat		-190 440	49 643



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 359 978	44 032 689
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	66 169	74 354
Summa materiella anläggningstillgångar		43 426 146	44 107 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	606 500	606 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		606 500	606 500
Summa anläggningstillgångar		44 032 646	44 713 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 299
Övriga fordringar	Not 15	75 459	9 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	247 288	274 905
Summa kortfristiga fordringar		322 747	286 164
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 030 599	4 335 285
Summa kassa och bank		4 030 599	4 335 285
Summa omsättningstillgångar		4 353 346	4 621 449
Summa tillgångar		48 385 992	49 334 992



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 714 300	6 714 300
Fond för yttre underhåll		5 510 769	4 146 068
Summa bundet eget kapital		12 225 069	10 860 368
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-512 807	802 250
Årets resultat		-190 440	49 643
Summa fritt eget kapital		-703 247	851 893
Summa eget kapital		11 521 821	11 712 262
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 579 701	28 526 756
Summa långfristiga skulder		21 579 701	28 526 756
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 335 608	8 061 513
Leverantörsskulder	Not 19	98 629	92 074
Skatteskulder	Not 20	44 946	32 220
Övriga skulder	Not 21	2 259	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	803 028	910 167
Summa kortfristiga skulder		15 284 470	9 095 974
Summa eget kapital och skulder		48 385 992	49 334 992

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	613 826	717 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	680 897	680 215
	1 294 723	1 397 281
Erhållen ränta	111 926	66 210
Erlagd ränta	-916 193	-745 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 456	717 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-36 583	-88 444
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-85 599	152 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 274	782 230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	45 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	45 161
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-672 960	-632 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 960	-632 960
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-304 686	194 431
Likvida medel vid årets början	4 335 285	4 140 854
Likvida medel vid årets slut	4 030 599	4 335 285
Kassa och Bank BR	4 030 599	4 335 285

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar 2023:1).

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fiberinstallation	Linjär	10
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 408 676	5 151 168
Hyror, lokaler	5 000	5 000
Hyror, garage	172 800	173 400
Hyror, p-platser	79 200	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 200	-8 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 100	-4 500
Summa nettoomsättning	5 644 376	5 396 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Fiber/Internet/TV	85 200	85 200
Övriga avgifter	3 840	1 280
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	17 851	7 911
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Övriga rörelseintäkter	25 149	36 803
Summa övriga rörelseintäkter	132 033	131 189

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-934 300	-723 275
Reparationer	-192 792	-153 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-465 795	-453 203
Försäkringspremier	-82 224	-69 960
Fiber/Internet/TV	-187 991	-185 464
Återbäring från Riksbyggen	1 100	10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 985	-9 358
Serviceavtal	0	-19 633
Obligatoriska besiktningar (hissar/lekplatser, obligatorisk ventilationskontr)	-40 565	-69 409
Snö- och halkbekämpning	-37 335	-47 105
Statuskontroll	-30 535	-29 615
Förbrukningsinventarier	-5 861	-2 288
Vatten	-241 344	-247 217
Fastighetsel	-120 880	-87 393
Uppvärmning	-756 202	-737 675
Sophantering och återvinning	-88 582	-116 603
Förvaltningsarvode drift	-411 331	-450 680
Summa driftskostnader	-3 599 623	-3 391 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-632 131	-527 009
IT-kostnader	-3 983	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-14 438	-8 000
Övriga försäljningskostnader (andrahandsuthyrning)	-945	0
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. medlemsfest, låneupph mm)	-44 980	-2 041
Kreditupplysningar	-1 440	-1 228
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 058	-7 047
Representation	-1 990	-4 785
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatroner m.m.)	-12 875	-8 868
Telefon (hissar, porttelefoner)	-16 505	-17 078
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 615	-4 615
Bankkostnader	-3 372	-2 291
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 640	-4 368
Summa övriga externa kostnader	-753 972	-588 170

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Sammanträdesarvoden	-26 000	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-143
Övriga personalkostnader (utbildning)	-300	-7 900
Sociala kostnader	-17 091	-25 596
Summa personalkostnader	-128 091	-149 939

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-618 711	-618 711
Avskrivning Anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
Avskrivning Installationer	-8 186	-7 504
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-680 897	-680 215

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 130
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 130

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	8 769
Ränteintäkter från likviditetsplacering	111 700	57 083
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	135
Övriga ränteintäkter	217	222
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111 926	66 210

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-916 193	-709 047
Övriga finansiella kostnader	0	-36 716
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-916 193	-745 763

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	74 245 328	74 245 328
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	540 000	540 000
Markanläggning	156 438	156 438
Markinventarier	111 188	111 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 795 729	76 795 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 009 414	-31 390 703
Anslutningsavgifter	-486 000	-432 000
Markanläggningar	-156 438	-156 438
Markinventarier	-111 188	-111 188
	-32 763 040	-32 090 329
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-618 711	-618 711
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
	-672 711	-672 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 435 751	-32 763 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 359 978	44 032 689
Varav		
Byggnader	41 617 203	42 235 914
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	0	54 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 584 000	17 584 000
Lokaler	1 710 000	1 710 000
Småhus	70 166 000	54 965 000
Totalt taxeringsvärde	89 460 000	74 259 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 205 000</i>	<i>55 820 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 255 000</i>	<i>18 439 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	134 929	134 929
Inventarier och verktyg	73 822	73 822
Installationer (laddstolpar)	81 858	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	290 609	208 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-134 929	-134 929
Inventarier och verktyg	-73 822	-73 822
Installationer (laddstolpar)	-7 504	0
	-216 255	-208 751
Årets avskrivningar		
Installationer (laddstolpar)	-8 186	-7 504
	-8 186	-7 504
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	224 441	216 255
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 168	74 354
Varav		
Installationer	66 168	74 354

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	606 500	606 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	606 500	606 500
<i>1 213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Kundfordringar	0	1 299
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 299

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 119	902
Momsfordringar	0	9 058
Andra kortfristiga fordringar	74 340	0
Summa övriga fordringar	75 459	9 960

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	71 517	48 245
Förutbetalda försäkringspremier	29 020	24 184
Förutbetalda driftkostnader	8 277	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 433	85 281
Förutbetald Fiber/Internet/TV	46 029	46 029
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 012	71 166
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 288	274 905

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 086 957	3 350 018
Transaktionskonto	943 642	985 267
Summa kassa och bank	4 030 599	4 335 285

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	35 915 309	36 588 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-606 260
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 975 608	-7 455 253
Långfristig skuld vid årets slut	21 579 701	28 526 756

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,17%	2024-09-28	7 455 253,00	0,00	66 700,00	7 388 553,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	6 833 315,00	0,00	246 260,00	6 587 055,00
SWEDBANK	3,85%	2026-03-25	5 176 450,00	0,00	160 000,00	5 016 450,00
SWEDBANK	2,39%	2026-03-25	9 950 001,00	0,00	200 000,00	9 750 001,00
SWEDBANK	0,97%	2027-08-25	7 173 250,00	0,00	0,00	7 173 250,00
Summa			36 588 269,00	0,00	672 960,00	35 915 309,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 7 388 553 kr och 6 587 055 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	98 629	92 074
Summa leverantörsskulder	98 629	92 074

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	44 946	32 220
Summa skatteskulder	44 946	32 354

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	2 259	0
Summa övriga skulder	2 259	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	4 000	8 000
Upplupna sociala avgifter	15 678	24 811
Upplupna räntekostnader	106 601	114 182
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	132 446
Upplupna elkostnader	7 938	8 185
Upplupna vattenavgifter	47 927	41 540
Upplupna värmekostnader	25 978	23 117
Upplupna kostnader för renhållning	2 381	5 798
Upplupna styrelsearvoden	102 200	105 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 104	2 795
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 221	443 493
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	803 028	910 167

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	48 993 000	48 993 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Åke Persson

Agneta Olsson

Mattias Kvist

Ulf Magnusson

Katrina Dakouri

Aila Visala

Bo Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557529550987

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 RBF Ängelholmshus 16
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-10-16 14:06:13 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-10-18 11:57:02 CEST (+0200)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Jan-Åke Persson (JP)
janakec@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ÅKE CHRISTER PERSSON"
Signerade 2024-10-16 14:11:13 CEST (+0200)

Agneta Olsson (AO)
agneta.c.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agneta Christin Olsson"
Signerade 2024-10-16 14:41:24 CEST (+0200)

Mattias Kvist (MK)
mattiaskvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS KVIST"
Signerade 2024-10-16 17:19:53 CEST (+0200)

Ulf Magnusson (UM)
magnusson.u@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf-
Göran Erik Magnusson"
Signerade 2024-10-17 09:44:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529550987

Katrina Dakouri (KD) <i>katdakouri@yahoo.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katrina Elisabet Dakouri" Signerade 2024-10-17 10:51:23 CEST (+0200)	Aila Visala (AV) <i>visala.aila@gmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AILA MERJA VISALA" Signerade 2024-10-16 14:07:26 CEST (+0200)
Bo Andersson (BA) <i>Bo.Andersson@riksbyggen.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON" Signerade 2024-10-16 14:32:31 CEST (+0200)	Kenneth Nilsson (KN) <i>kenneth.nilsson@exset.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON" Signerade 2024-10-18 11:57:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16
Org.nr. 716406-2817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 nr 16 för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Båstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

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

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

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-10-18 11:56:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 07f64b3a5aa045d1b74fa50088324839

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 Ängelholmshus nr 16

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

