

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Ängelholmshus 16  
Org nr: 716406-2817



## **Medlemsvinst**

Riksbyggen BRF Ängelholmshus nr 16 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året blev det ingen återbäring eller utdelning p.g.a. Corona.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10
Ordlista.....	19

## **Bilagor**

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Ängelholmshus 16 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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 bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och föreningen har haft lägre kostnader för underhåll detta år. Räntekostnaderna har fortsatt att minska, tack vare omsättning av lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 451 tkr främst beroende på lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 161% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	50
Antal p-platser	46

Total tomtarea	21 150 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 220 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	67 449 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 449 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Schindler AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, telefon

#### 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 230 tkr och planerat underhåll för 220 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 uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 6 932 tkr för de närmaste 10 åren medan underhållsbehovet på 30 år visar 39 936 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 693 tkr för 10 år och 1 331 tkr för 30 år (111 kr/m<sup>2</sup> respektive 214 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 790 tkr (127 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

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

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer (OVK-åtgärder)	9 875 kr
Huskropp utvändigt (montering takstegar/takbryggor till 8 st ventilationshuvar på yttertak samt skyddsräcken runt 2 st takluckor)	71 888 kr
Markytor (staket, upprustning lekplats)	75 095 kr
Garage och p-platser	2 646 kr

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan-Åke Persson	Ordförande	2020
Agneta Olsson	Sekreterare	2020
Mattias Kvist	Vice ordförande	2020
Ulf Magnusson	Ledamot	2021
Aila Visala	Ledamot	2021
Katrina Dakouri	Ledamot	2021
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jolanta Jablonski	Suppleant	2020
Tobias Ljungberg	Suppleant	2021
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marina Persson	2020
Ryan Gerat	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

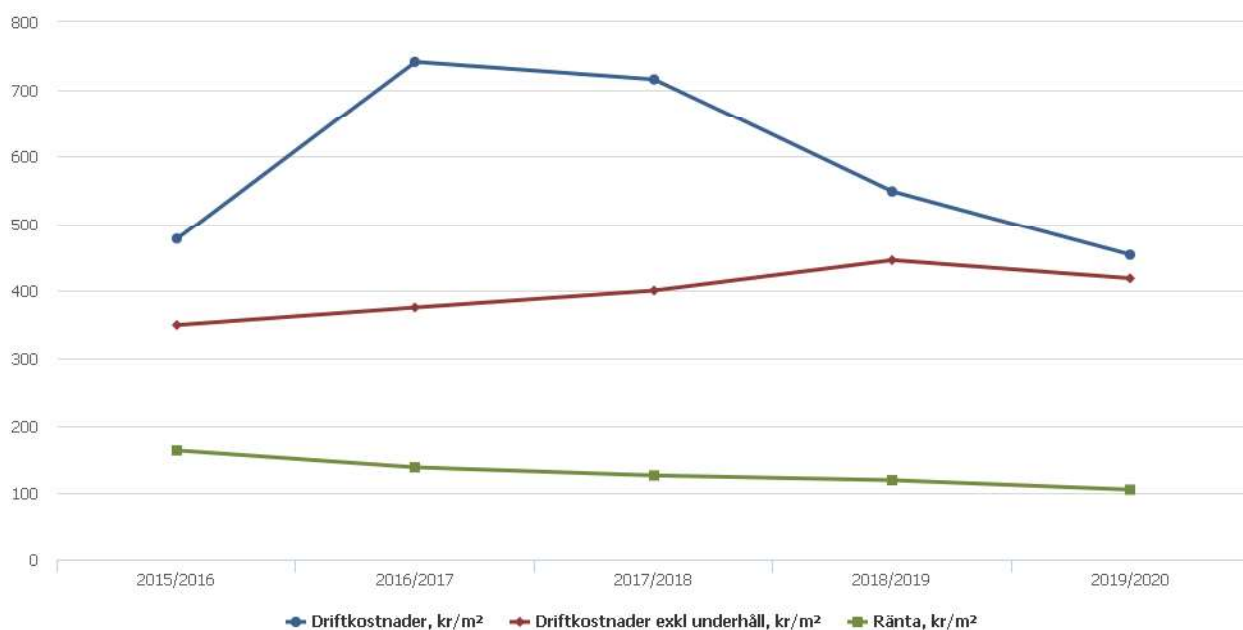
Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 144	5 105	5 053	5 056	5 007
Resultat efter finansiella poster	480	-150	-1 272	-1 525	-27
Årets resultat	480	-150	-1 272	-1 525	-27
Resultat exklusive avskrivningar	1 153	522	-599	-853	646
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	363	-213	-1 249	-1 453	46
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	127	118	105	96	96
Balansomslutning	49 585	49 686	50 715	52 845	51 973
Soliditet %	20	19	19	21	24
Likviditet %	188	161	161	215	143
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	796	796	788	788	780
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	453	548	715	741	477
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	418	445	400	375	349
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	104	118	125	137	162
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	219	127	112	323	592
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 201	6 309	6 414	6 517	6 150
Skuldkvot %	7,35	7,53	7,74	7,88	7,51



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 714 300	792 859	2 297 406	-150 337
Disposition enl. årsstämmobeslut			-150 337	150 337
Reservering underhållsfond		790 000	-790 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-219 665	219 665	
Årets resultat				480 031
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 714 300</b>	<b>1 363 194</b>	<b>1 576 734</b>	<b>480 031</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 147 069
Årets resultat	480 031
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-790 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 665
<b>Summa</b>	<b>2 056 765</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 056 765</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 144 428	5 104 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 927	106 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 245 355</b>	<b>5 211 653</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 818 396	-3 405 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 668	-497 191
Personalkostnader	Not 6	-119 716	-117 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 711	-672 711
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 083 491</b>	<b>-4 693 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 161 864</b>	<b>518 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	58 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 590	4 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-686 422	-731 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 832</b>	<b>-668 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 031</b>	<b>-150 337</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>480 031</b>	<b>-150 337</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	46 050 822	46 723 533
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 050 822</b>	<b>46 723 533</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	606 500	606 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>606 500</b>	<b>606 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 657 322</b>	<b>47 330 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	3 333	3 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	151 377	152 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 710</b>	<b>156 094</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 773 384	2 199 374
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 773 384</b>	<b>2 199 374</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 928 093</b>	<b>2 355 468</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 585 415</b>	<b>49 685 501</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 714 300	6 714 300
Fond för yttre underhåll		1 363 194	792 859
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 077 494</b>	<b>7 507 159</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 576 734	2 297 406
Årets resultat		480 031	-150 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 056 765</b>	<b>2 147 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 134 259</b>	<b>9 654 228</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 894 189	38 567 149
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 894 189</b>	<b>38 567 149</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	672 960	672 960
Leverantörsskulder	Not 17	97 871	85 621
Skatteskulder	Not 18	37 949	23 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	748 187	681 742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 556 967</b>	<b>1 464 124</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 585 415</b>	<b>49 685 501</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 950 684	4 950 684
Hyror, lokaler	5 000	5 000
Hyror, garage	143 750	115 450
Hyror, p-platser	52 800	34 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 371	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 435	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 144 428</b>	<b>5 104 934</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-avgifter (fiber)	85 200	85 200
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	14 949	17 979
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	780	3 180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>100 927</b>	<b>106 719</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-219 665	-639 617
Reparationer	-230 496	-299 655
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-409 133	-394 985
Försäkringspremier	-54 375	-51 191
IT-avgifter (fiber)	-180 821	-180 820
Återbäring från Riksbyggen	0	12 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 076	-16 430
Serviceavtal	-9 853	-10 609
Obligatoriska besiktningar (energideklaration, hissar, lekplatser, OVK)	-83 570	-21 617
Snö- och halkbekämpning	-2 531	-4 989
Statuskontroll	-27 985	-27 064
Förbrukningsinventarier	-14 372	-4 115
Vatten	-229 185	-429 745
Fastighetsel	-93 702	-88 003
Uppvärmning	-673 487	-710 403
Sophantering och återvinning	-95 971	-92 413
Förvaltningsarvode drift	-475 175	-446 446
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 818 396</b>	<b>-3 405 902</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-417 792	-439 659
Hyra inventarier & verktyg (hyra lift till trädbeskrning)	-3 831	0
Resekostnader	-80	0
Arvode, yrkesrevisor	-6 500	-6 438
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter m.m.)	-5 378	-8 739
Kreditupplysningar	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 949	-17 979
Tryckning årsredovisningar	-5 239	-5 257
Telefon (hissar, porttelefoner)	-8 392	-12 253
Medlemsavgift Intresseföreningen	-4 615	-4 615
Bankkostnader	-1 505	-1 575
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-3 936	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-472 668</b>	<b>-497 191</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-64 400	-60 000
Sammanträdesarvoden	-21 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-10 500
Övriga personalkostnader (utbildning)	-2 900	-7 900
Sociala kostnader	-20 416	-17 509
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-119 716</b>	<b>-117 409</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-618 711	-618 711
Avskrivning Anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-672 711</b>	<b>-672 711</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 590	4 859
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	23
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 590</b>	<b>4 882</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-647 395	-731 883
Övriga finansiella kostnader	-39 027	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-686 422</b>	<b>-731 883</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 245 328	74 245 328
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	540 000	540 000
Markanläggning	156 438	156 438
Markinventarier	111 188	111 188
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>76 795 729</b>	<b>76 795 729</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-29 534 570	-28 915 859
Anslutningsavgifter	-270 000	-216 000
Markanläggningar	-156 438	-156 438
Markinventarier	-111 188	-111 188
	<b>-30 072 196</b>	<b>-29 399 485</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-618 711	-618 711
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
	<b>-672 711</b>	<b>-672 711</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-30 744 907</b>	<b>-30 072 196</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 050 822</b>	<b>46 723 533</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 092 047	44 710 758
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	216 000	270 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 783 000	15 783 000
Lokaler	1 583 000	1 583 000
Småhus	50 083 000	50 083 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 449 000</b>	<b>67 449 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>51 493 000</i>	<i>51 493 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 956 000</i>	<i>15 956 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	134 929	134 929
Inventarier och verktyg	73 822	73 822
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>208 751</b>	<b>208 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-134 929	-134 929
Inventarier och verktyg	-73 822	-73 822
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-208 751</b>	<b>-208 751</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	606 500	606 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>606 500</b>	<b>606 500</b>
<i>1 213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	3 333	3 333
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 333</b>	<b>3 333</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 044	3 015
Förutbetalda försäkringspremier	18 274	17 828
Förutbetalda driftkostnader	0	6 470
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 704	79 313
Förutbetald fiber/internetavgift	46 882	45 205
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473	930
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>151 377</b>	<b>152 761</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	0	467
Bankmedel	1 521 921	1 217 360
Transaktionskonto	1 251 462	981 547
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 773 384</b>	<b>2 199 374</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inteckningslån	38 567 149	39 240 109
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-672 960	-672 960
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 894 189</b>	<b>38 567 149</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SWEDBANK	1,81%	2020-11-25	7 818 355,00	0,00	246 260,00	7 572 095,00
SWEDBANK	1,18%	2021-08-25	7 173 250,00	0,00	0,00	7 173 250,00
SWEDBANK	1,98%	2022-04-25	10 750 001,00	0,00	200 000,00	10 550 001,00
SWEDBANK	1,89%	2022-11-25	5 776 450,00	0,00	160 000,00	5 616 450,00
SWEDBANK	1,37%	2023-06-21	7 722 053,00	0,00	66 700,00	7 655 353,00
<b>Summa</b>			<b>39 240 109,00</b>	<b>0,00</b>	<b>672 960,00</b>	<b>38 567 149,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 672 960 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 691 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 202 349 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 17 Leverantörsskulder**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Leverantörsskulder	97 871	85 621
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>97 871</b>	<b>85 621</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skatteskulder	37 949	23 801
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>37 949</b>	<b>23 801</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna löner	8 000	8 000
Upplupna sociala avgifter	19 631	15 866
Upplupna räntekostnader	94 901	97 028
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 706	32 543
Upplupna elkostnader	6 665	6 940
Upplupna vattenavgifter	47 462	51 711
Upplupna värmekostnader	14 820	15 070
Upplupna kostnader för renhållning	2 007	6 249
Upplupna styrelsearvoden	85 900	76 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	420 095	372 085
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>748 187</b>	<b>681 742</b>

**Not Ställda säkerheter**

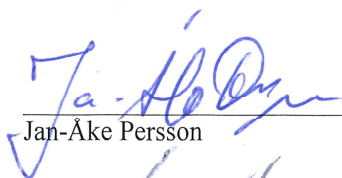
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastighetsinteckning	48 993 000	48 993 000

**Not Eventualförpliktelser**

Inga övriga ansvarsförbindelser

## Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2020-10-14



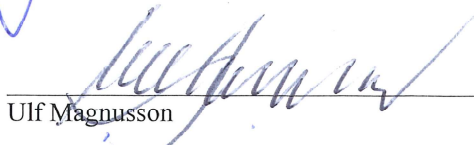
---

Jan-Åke Persson



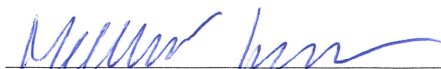
---

Agneta Olsson



---

Ulf Magnusson



---

Mattias Kvist



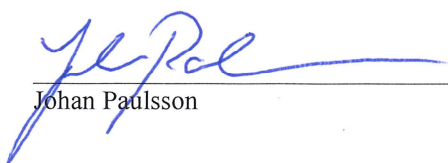
---

Aila Visala



---

Katrina Dakouri



---

Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10- 15

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



---

Anders Callert

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängelholmshus nr 16 org. nr. 716406-2817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på 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 på 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 Brf Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ängelholm den 15 oktober 2020

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 BRF Ängelholmshus 16

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

