
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Vågmästaren
Org nr: 739400-2278



Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Vågmästaren 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.

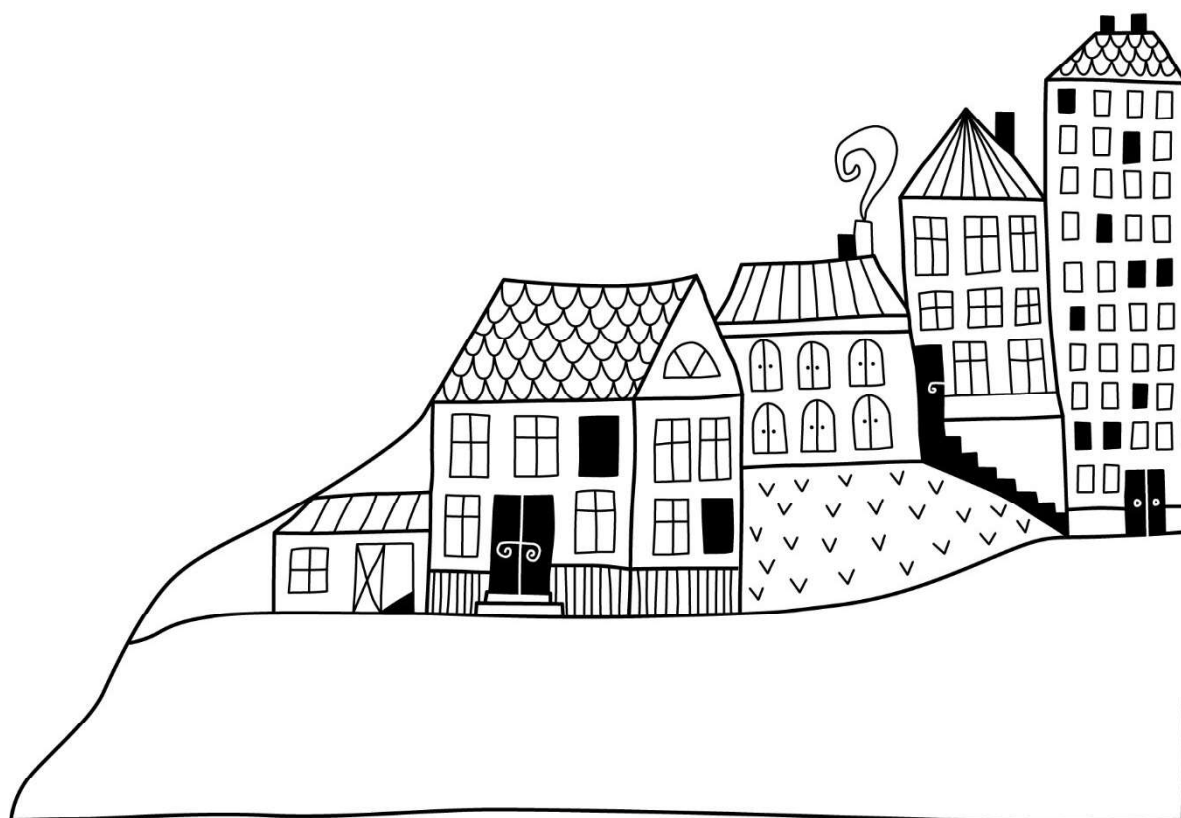
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Vågmästaren 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 1 171 575 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare höjda årsavgifter och lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år bl.a. beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Avskrivningskostnaden har ökat p.g.a att de ventilationsåtgärder som gjorts under året har aktiverats som investering istället för underhåll och därmed fördelas denna investeringskostnad på 20 år istället för att belasta årets underhåll. Förvaltningskostnaderna har dessutom fördelats på olika konton genom nytt avtal, vilket gör att det blir svårt att göra jämförelse med föregående år.

Räntekostnaderna har ökat något detta år, beroende på att nytt lån har tagits på 2 mkr för att finansiera pågående solcellsinvestering. Dessutom har befintliga lån omsatts till något högre räntesats.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 1 271 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre driftskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 069 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 985 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågmästaren 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Sockerbruksgatan 7-9 i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	96	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	2 övernattningslägenheter samt 1 festlokal
Antal p-platser	114	
Antal p-platser	7	Gästparkeringar
Antal p-platser	1	MC-plats

Total tomtarea 9 453 m²

Total bostadsarea 9 696 m²

Årets taxeringsvärde 100 245 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 245 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia	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 314 tkr och planerat underhåll för 194 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 ett underhållsbehov på 3 388 tkr för de närmaste 10 åren medan underhållsbehovet på 30 år visar 66 722 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 339 tkr för 10 år och 2 224 tkr för 30 år (35 kr/m² respektive 229 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr (124 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Kulvertbyte	2006	
Fönsterbyte	2008-2009	Föreningen bytte under åren 2008-2009 fönster och tak samt byggde om och glasade in samtliga balkonger till en total kostnad på 36 169 tkr.
Balkongreovering/inglasning	2008-2009	
Fasadreovering	2008-2009	Dessutom gjordes en tilläggsisolering av fasaderna samt tillbyggnad av takterasser. Av dessa har 10 169 tkr bokförts mot underhållsfonden och 26 000 tkr som ombyggnad med avskrivning på 50 år (530 tkr/år).
Takreovering	2008-2009	
Hissar	2010	Nya hissar.
Utemiljö	2010	Helreovering av utemiljö och parkering.
Automatisk dörruppställning	2013	Extra automatik till dörruppställning i entréerna.
Säkerhetsdörrar	2014	Byte till säkerhetsdörrar
Låssystem	2014	Byte till nytt låssystem.
Målning	2014	Ommålning av samtliga trapphus.
Fiberinstallation	2014	
Entréplan	2014-2015	Upprustning av samtliga entréplan.
Markytor	2016	Asfaltering, spalje, planteringar.
Ljuskällor	2017	Byte av ljuskällor i trappuppgångar, källargångar och parkering till ledarmaturer.
Torkrumsavfuktare	2017	6 st torkrumsavfuktare har bytts ut.
Installationer	2018	Byte av luftare, armaturer.
Huskropp utvändigt	2018	Plåt på gavlar m.m.
Markytor	2018	Uteplatser, pergolor
Automatisk dörruppställning	2019	Extra automatik till dörruppställning i entréerna - 6 st slagdörrsöppnare.
Ventilation	2019	Byte luftare, injustering ventilation och rengöring.
Gästrum	2019	Upprustning av nytt gästrum.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (övernattningslägenhet)	55 358 kr
Installationer (fläktar, belysning)	58 768 kr
Huskropp utvändigt (tätning fasader, dörrautomatik, soprum)	56 808 kr
Markytor	2 283 kr
Garage och p-platser	2 098 kr

Föreningen har under året byggt om soprummet. Dessutom utfört mindre underhåll på fasader och underhåll/uppustning av övernattningslägenhet, bl.a. spotlights och skjutdörr. Energiprojektet med återvinning av ventilationsvärme är avslutat under året och redovisat som investering till en kostnad av 5 857 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Greve	Ordförande	2021
Jill Bengtsson	Sekreterare	2020
Charlotte Lindén	Vice ordförande	2021
Lars Lundblad	Ledamot	2021
Nils Strömblad	Ledamot	2020
Bengt Nilsson	Ledamot	2021
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofie Liahaugen	Suppleant	(avgått)
Erik Westesson	Suppleant	(flyttat)
Oliver Axelsson	Suppleant	2021
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ekberg	Förtroendevald revisor	2020
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Inge Strand	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Bengtsson	2020
Bengt Nilsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen arrangerat traditionsenlig grantändning. Korv med bröd samt glögg bjöds på medlemmarna. Föreningen har en canastaklubb som träffas dagtid varje torsdag för att spela kort, umgås samt fika. Sommartid spelas det boule dagtid varje tisdag på föreningens 2 bouleanor. Föreningen arrangerar även en årlig bouleturning där ett vinnarpär utses. Lagen lottas för att alla ska lära känna varandra. Medlemmarna är även engagerade i hockey och Rögle BK. Varje match samlas medlemmar i lokalen för att gemensamt titta på matcherna.

Föreningen har många seniora medlemmar i bostadsföreningen. En medlem har därför tagit initiativet till seniorgympa. Under hösten träffas medlemmarna regelbundet för att gympa i föreningens gemensamhetslokal. Naturligtvis håller medlemmar avstånd och beaktar covid 19. Aktivitet och friskvård förlänger livet och skapar god gemenskap i föreningen. Skulle olyckan trots allt vara framme har bostadsrättsföreningen köpt in 2 st hjärtstartare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen fortsätter sitt miljöarbete och följande aktiviteter har genomförts:

- År 2012 utfördes en energideklaration till värdesförbrukning av 113 kWh/kvm, att jämföra med normalt 140 kWh/kvm. En ny deklaration kommer tas fram år 2022 där föreningens energiförbrukning beräknas minska ytterligare.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Sommaren 2019 påbörjade föreningen ett större energiprojekt. På taket installerades 2 st frånluftsaggregat IV Ecoheater. Värmepumparna återvinner värmen som fläktarna blåser ut, vilket bidrar till sänkta driftskostnader. Föreningens undercentral byttes ut och en ny driftövervakning installerades. Projektet har bidragit till kraftigt sänkta energikostnader, vilket tydligt framgår i bokslutet och i den månadsavläsning som Riksbyggen utför. Projektet färdigställdes i mitten av november 2019, sedan dess har fjärrvärmeförbrukningen minskat med ca 75 % per månad under vintermånaderna. Trots att frånluftsåtervinningen endast varit igång ca 9,5 månader av föreningens räkenskapsår (1 september – 31 augusti), så har kostnaderna minskat med hela 388 000 kr. Detta motsvarar en besparing på ca 50 % av fjärrvärmekostnaden, 2698 kr per lägenhet och år.

Föreningen har under 2020 ett pågående solcellsprojekt. Projektet är på 3,6 miljoner kr ex moms och bidrag har beviljats med 925 000 kr. Brf Vågmästaren kommer bygga en av Ängelholm största solcellsanläggningar på totalt 680 m² solcellsyta. Totalt kommer 416 st solcellsmoduler fästas upp. Föreningen kommer i första hand montera panelerna på taket. Men eftersom takytan är begränsad har föreningen tänkt nytt och kommer istället klä fasaden med solcellspaneler. Totalt kommer föreningen producera ca 100 000 kWh el per år. Projektet är igång och kommer färdigställas hösten 2020.

Föreningen har bytt ut 120 st ljuskällor i trappuppgångar till ledarmaturer. Föreningen har genom detta beräknats minska energiförbrukningen med 8 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på 59,6%.

Föreningens 6 st torkrumsavfuktare har bytts ut till nya energieffektiva avfuktare. Föreningen har beräknat minska energiförbrukningen med 48 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på ca 80%.

I samband med renovering av torkrummen har nya ledarmaturer monterats i tvättstuga och torkrum.

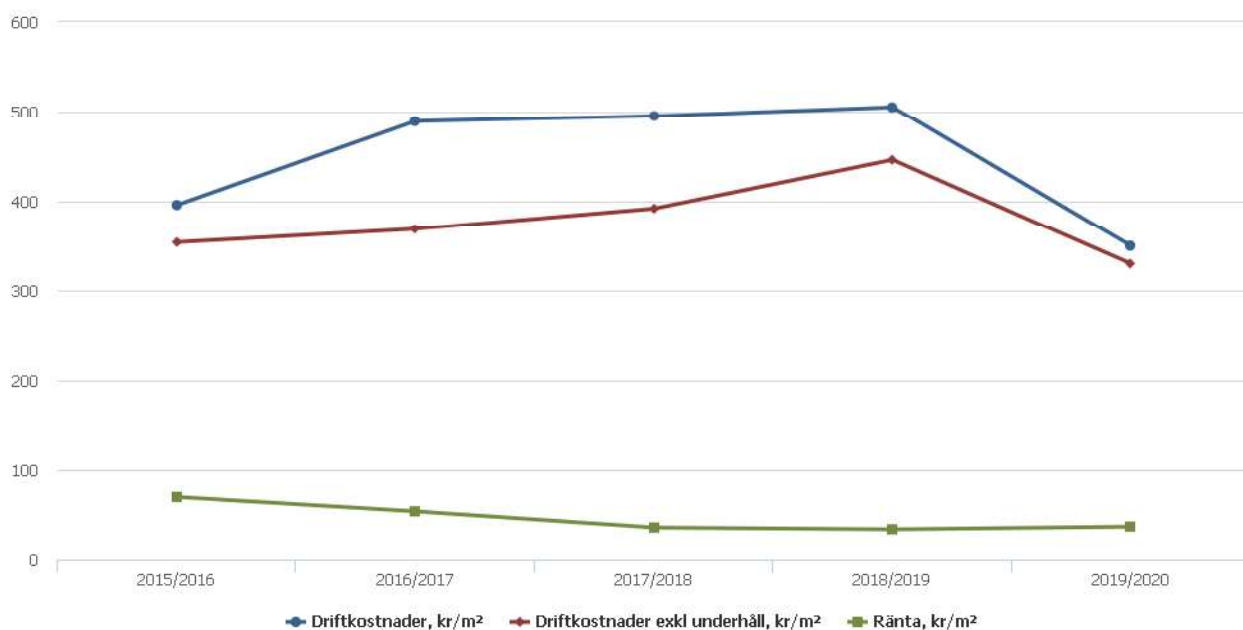
I samtliga källargångar har föreningen bytt ut samtliga ljuskällor till ledljuskällor. Tidigare ljuskällor var på 60 W och har ersatts med led, vilket förbrukar 9 W. Ljuskällorna har bibehållen ljusstyrka men förbrukar 85% mindre energi.

På parkeringen har föreningen bytt ut 12 st 80 W armaturer till 7 st ledarmaturer på 20 W. Föreningen har beräknat minska energiförbrukningen med 3 860 kWh/år, vilket motsvarar en besparing på ca 96%.

Nödbelysning har installerats över utrymningsdörrarna i källarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 181	7 077	6 971	6 747	6 620
Resultat efter finansiella poster	1 916	1 068	706	295	954
Årets resultat	1 916	1 068	706	295	954
Resultat exklusive avskrivningar	2 985	1 913	1 543	1 132	1 777
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 785	913	543	232	877
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	124	103	103	93	93
Balansomslutning	44 344	42 794	37 633	37 399	37 699
Soliditet %	12	8	6	5	4
Likviditet %	270	145	179	161	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	705	695	681	671
Driftkostnader, kr/m ²	350	505	495	489	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	330	446	392	369	354
Ränta, kr/m ²	37	34	36	54	70
Underhållsfond, kr/m ²	170	66	23	23	51
Lån, kr/m ²	3 888	3 769	3 472	3 558	3 642
Skuldkvot %	5,10	4,76	4,60	4,94	5,19



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	421 944	644 310	1 344 608	1 067 639
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 067 639	-1 067 639
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-194 476	194 476	
Årets resultat				1 916 398
Vid årets slut	421 944	1 649 834	1 406 722	1 916 398

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 412 247
Årets resultat	1 916 398
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	194 476
Summa	3 323 120

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 323 120
--	------------------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 180 569	7 076 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 794	639 121
Summa rörelseintäkter		7 391 363	7 715 656
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 397 374	-4 921 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 964	-552 477
Personalkostnader	Not 6	-213 388	-183 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 068 890	-845 736
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-29 925
Summa rörelsekostnader		-5 113 616	-6 533 404
Rörelseresultat		2 277 747	1 182 252
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	212 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 617	7 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-367 966	-334 867
Summa finansiella poster		-361 349	-114 613
Resultat efter finansiella poster		1 916 398	1 067 639
Årets resultat		1 916 398	1 067 639

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 649 833	30 861 441
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	98 454	4 472 664
Summa materiella anläggningstillgångar		35 748 287	35 334 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	2 216 000	2 216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 216 000	2 216 000
Summa anläggningstillgångar		37 964 287	37 550 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	15 526
Övriga fordringar	Not 16	13 888	18 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	591 786	207 836
Summa kortfristiga fordringar		605 734	241 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 774 368	5 002 095
Summa kassa och bank		5 774 368	5 002 095
Summa omsättningstillgångar		6 380 102	5 243 658
Summa tillgångar		44 344 388	42 793 763

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 944	421 944
Fond för yttre underhåll		1 649 835	644 310
Summa bundet eget kapital		2 071 779	1 066 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 406 722	1 344 608
Årets resultat		1 916 398	1 067 639
Summa fritt eget kapital		3 323 120	2 412 247
Summa eget kapital		5 394 899	3 478 501
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 582 344	35 699 844
Summa långfristiga skulder		36 582 344	35 699 844
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 117 500	1 037 500
Leverantörsskulder	Not 20	435 341	1 773 749
Skatteskulder	Not 21	3 175	0
Övriga skulder	Not 22	0	12 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	811 129	791 375
Summa kortfristiga skulder		2 367 145	3 615 418
Summa eget kapital och skulder		44 344 388	42 793 763

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	50
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Ombyggnad	Linjär	50
Lägenhetsdörrar, låssystem	Linjär	40
Övernattninglägenhet	Linjär	25
Ventilationsåtgärder	Linjär	20
Slagdörrsöppnare	Linjär	5

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	6 942 288	6 839 616
Hyror, lokaler	21 270	20 890
Hyror, p-platser	195 850	194 493
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 154	-5 963
Elavgifter	28 315	27 499
Summa nettoomsättning	7 180 569	7 076 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Fiberavgift TV	190 080	190 080
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	19 219	25 893
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	1 140	75 220
Försäkringsersättningar	0	347 389
Summa övriga rörelseintäkter	210 794	639 121

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-194 476	-578 237
Reparationer	-313 687	-705 076
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 226	-200 738
Försäkringspremier	-155 330	-162 341
TV via fiber	-103 994	-103 563
Radonmätning	-7 500	0
Återbäring från Riksbyggen	0	16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 333	-7 375
Serviceavtal	0	-5 569
Obligatoriska besiktningar (hissar, ventilationskontroll OVK)	-30 666	-71 693
Snö- och halkbekämpning	-1 659	-7 492
Förbrukningsinventarier	-4 659	-5 596
Vatten	-256 576	-129 408
Fastighetsel	-833 949	-652 308
Uppvärmning	-393 150	-781 644
Sophantering och återvinning	-91 822	-101 144
Förvaltningsarvode drift	-770 348	-1 425 626
Summa driftkostnader	-3 397 374	-4 921 410

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-330 904	-457 854
Hyra inventarier & verktyg	-4 913	-3 750
Resekostnader	0	-101
Julklappar till medlemmarna	-22 500	-4 574
IT-kostnader (fibersurf)	-1 537	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 750	-7 688
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-13 399	-8 365
Kreditupplysningar	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 219	-25 893
Representation	-860	0
Tryckning årsredovisningar	-10 875	-10 875
Telefon (driftövervakning, hissar)	-15 846	-21 420
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-47
Medlemsavgift (Intresseföreningen)	0	-9 360
Bankkostnader	-1 550	-1 650
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-3 936	0
Summa övriga externa kostnader	-433 964	-552 477

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-5 729
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-42 000	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 625	-18 625
Övriga kostnadsersättningar	-2 412	-650
Övriga personalkostnader	-23 700	-9 200
Sociala kostnader	-35 651	-33 652
Summa personalkostnader	-213 388	-183 856

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-207 992	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-860 898	-637 744
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 068 890	-845 736

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	0	-29 925
Summa övriga rörelsekostnader	0	-29 925

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 594	7 410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	109
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 617	7 518

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-355 591	-334 867
Övriga finansiella kostnader	-12 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-367 966	-334 867

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 399 579	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	30 084 470	29 577 895
	42 924 049	42 417 474
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	5 857 281	606 325
	5 857 281	606 325
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättring	0	-99 750
	0	-99 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 781 330	42 924 049
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 418 611	-5 210 619
Tillkommande utgifter	-6 643 997	-6 076 078
	-12 062 608	-11 286 697
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering standardförbättring	0	69 825
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 992	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-860 898	-637 744
	-1 068 890	-845 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 131 498	-12 062 608
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 649 833	30 861 440
Varav		
Byggnader	4 772 977	4 980 968
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	28 436 856	23 440 472
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	245 000	245 000
Totalt taxeringsvärde	100 245 000	100 245 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 245 000</i>	<i>75 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 356	100 356
Installationer	43 000	43 000
	143 356	143 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 356	143 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-100 356	-100 356
Installationer	-43 000	-43 000
	-143 356	-143 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-143 356	-143 356
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Projekt solceller (fg år energiåtervinning)	98 454	4 472 664
Vid årets slut	98 454	4 472 664

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
<i>4 432 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	0	15 526
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	15 526

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	4 313
Skattekonto	13 888	13 888
Summa övriga fordringar	13 888	18 201

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 254	4 939
Förutbetalda försäkringspremier	44 662	43 439
Förutbetalda driftkostnader	8 683	8 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	515 034	127 248
Förutbetald fiber TV-avgift	17 261	17 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 892	6 939
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	591 786	207 836

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	2 126 864	2 119 584
Transaktionskonto	3 632 504	2 867 510
Summa kassa och bank	5 774 368	5 002 095

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	37 699 844	36 737 344
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 117 500	-1 037 500
Långfristig skuld vid årets slut	36 582 344	35 699 844

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2021-06-23	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	1,05%	2022-05-25	10 112 344,00	0,00	410 000,00	9 702 344,00
SWEDBANK	0,75%	2024-08-23	7 812 500,00	0,00	117 500,00	7 695 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	5 187 500,00	0,00	510 000,00	4 677 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	1,07%	2026-06-17	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			36 737 344,00	2 000 000,00	1 037 500,00	37 699 844,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 117 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 470 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 112 344 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	435 341	1 773 749
Summa leverantörsskulder	435 341	1 773 749

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	3 175	0
Summa skatteskulder	3 175	0

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	12 794
Summa övriga skulder	0	12 794

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	38 917	77 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 039	21 250
Upplupna elkostnader	54 660	38 980
Upplupna vattenavgifter	40 763	38 217
Upplupna värmekostnader	13 888	16 761
Upplupna kostnader för renhållning	2 072	6 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	610 290	592 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811 129	791 375

Not Ställda säkerheter

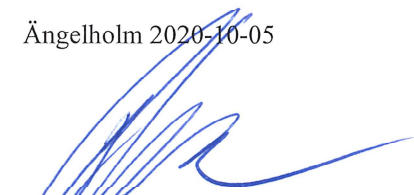
	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	37 900 000	37 300 000

Not Eventualförpliktelser

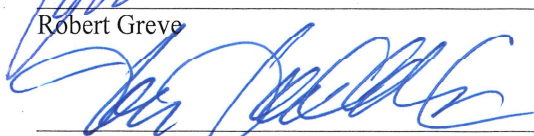
Inga övriga ansvarsförbindelser

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2020-10-05



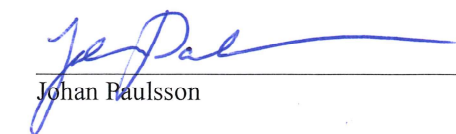
Robert Greve



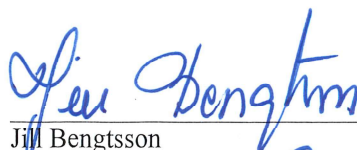
Lars Lundblad



Nils Strömblad



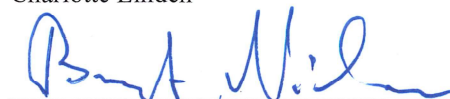
Johan Paulsson



Jill Bengtsson



Charlotte Lindén



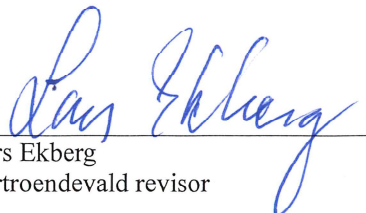
Bengt Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-10-07

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor



Lars Ekberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vågmästaren, org.nr 739400-2278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vågmästaren för år 2019-09-01-2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 fel 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vågmästaren för år 2019-09-01-2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

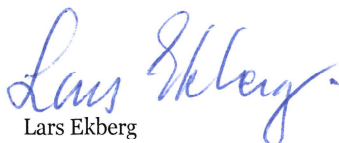
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 7 oktober 2020


Anders Callert

Auktoriserad revisor


Lars Ekberg

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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

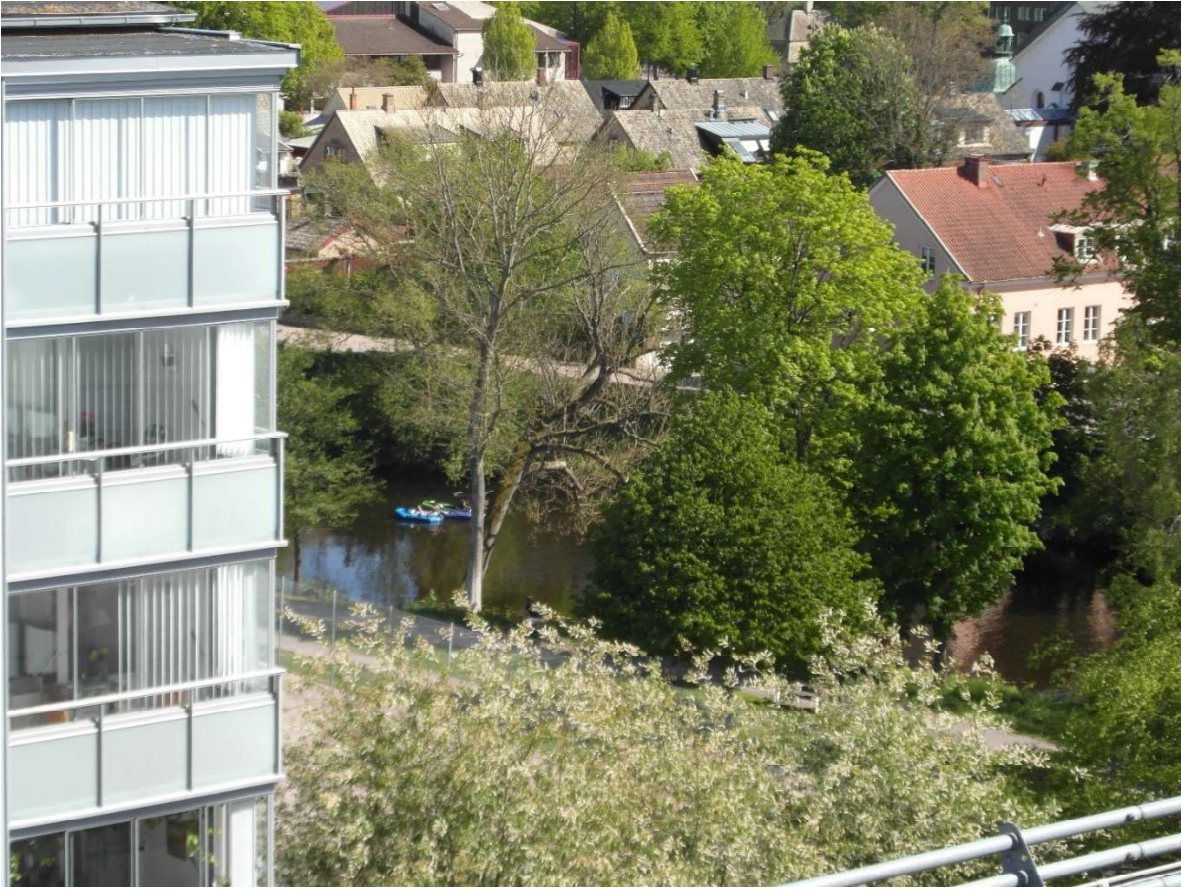
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- 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 Vågmästaren

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet