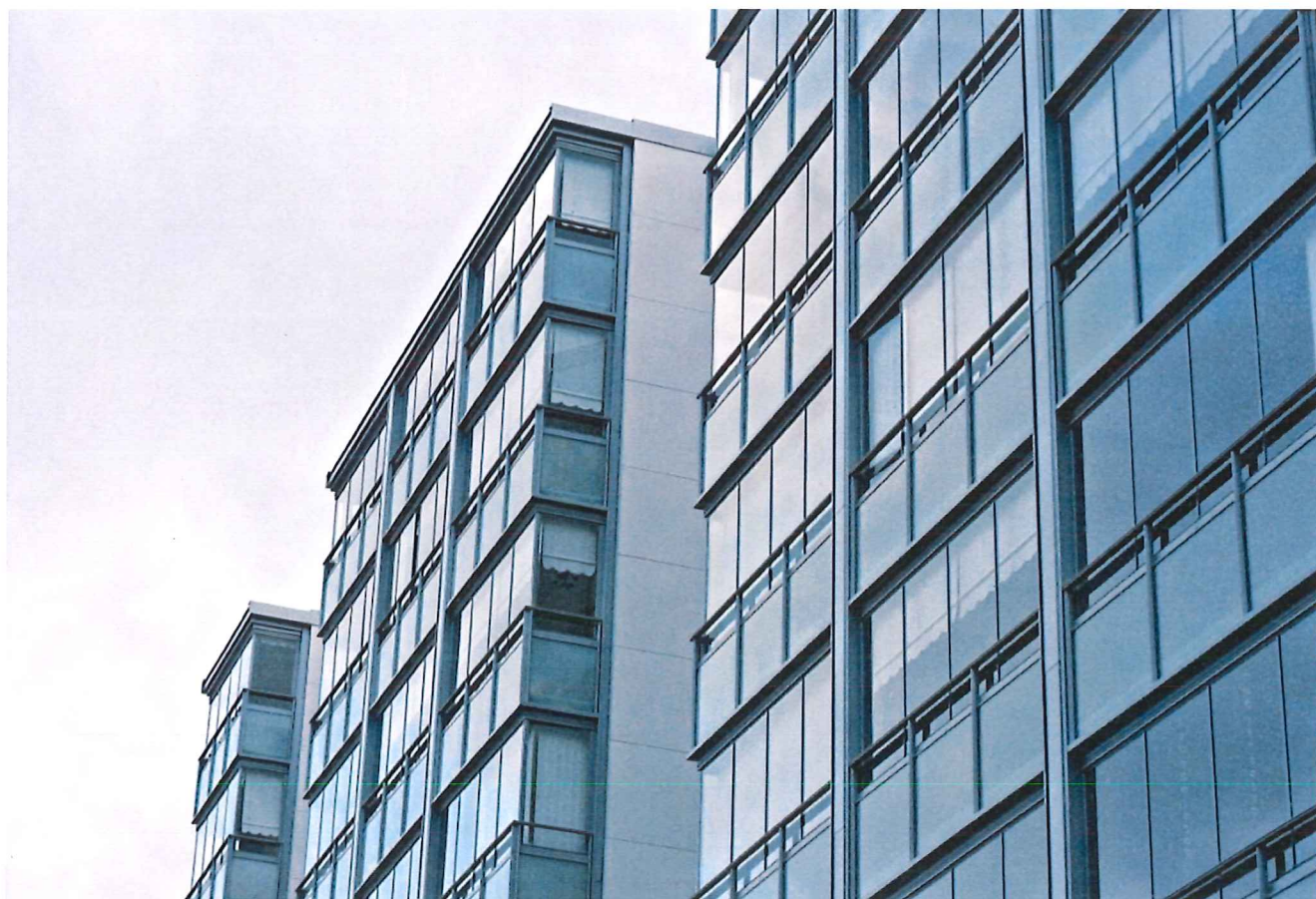

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

Riksbyggen BRF Vågmästaren
Org nr: 739400-2278



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	11
Balansräkning.....	12
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Vågmästaren får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl.a. beroende på utökad fastighetsskötsel och högre reparationskostnader där ett par vattenskadorna ingår. Föreningen har dock erhållit försäkringsersättning för större delen av kostnaderna för vattenskadorna. Denna ersättning ligger som intäkt under not 3. Räntekostnaderna har minskat även detta år, tack vare omsättning av lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 56 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 161 % till 179 %

I resultatet ingår avskrivningar med 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
48	96	144

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	Gästparkeringar
3	109	7

Total tomtarea 9 453 m²

Total bostadsarea 9 696 m²

Årets taxeringsvärde 73 823 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 823 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning och fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
TV, internet, telefon	Telia

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 513 tkr och planerat underhåll för 997 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 993 tkr för de närmaste 10 åren medan underhållsbehovet på 30 år visar 66 798 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 299 tkr för 10 år och 2 227 tkr för 30 år (31 kr/m² respektive 230 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (103 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.
Balkongrenovering/inglasning	2008-2009	
Fasadrenovering	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).
Takrenovering	2008-2009	
Hissar	2010	Nya hissar.
Utemiljö	2010	Helrenovering 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.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte av luftare, armaturer, slagdörrsöppnare)	414
Huskropp utvändigt (plåt på gavlar m.m.)	33
Markytor (uteplatser, pergolor)	377
Målning p-platser	8

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Greve	Ordförande	Riksbyggen	2019
Lars Lundblad	Vice ordförande		2019
Jill Bengtsson	Sekreterare		2018
Nils Strömblad	Ledamot		2018
Stig Ruthström	Ledamot		2019
Johan Paulsson	Ledamot		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nilsson	Riksbyggen	2018
Sofie Liahagen		2018
Erik Westesson		2019
Charlotte Lindén		2019
Ingrid Gustavsson		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Lars Ekberg	Föreningens revisor	Anders Callert
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Sven-Inge Strand	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Christer Bengtsson	Sammankallande
Bengt Nilsson	
Maria Bengtsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen firade 45 års jubileum med en mycket uppskattad fest i Sockerbruksskolans matsal med god mat och musikunderhållning den 30 juni där ca 90-talet medlemmar deltog.

En del av föreningens medlemmar har bildat en aktiv canasta- och boulegrupp som spelar varje vecka under säsong.

Föreningen har delat ut 2 st lågenergilampor till varje medlem i julklapp.

Föreningen har byggt nya trivsamma uteplatser, vilket vi glädjande kan konstatera har använts mycket i sommar.

Antalet p-platser har utökats med 9 platser till totalt 109 uthyrningsbara platser samt 7 gästparkeringar. Dessutom har det gjorts en översyn av parkering och grönytor.

Byte av luftarna är påbörjat och kommer fortsätta under nästa verksamhetsår.

Belysningen i källargångarna är översedd med byte till ledlampor, vilket lett till bättre ljus samt energibesparing.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2018-09-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

15 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 11 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen fortsätter sitt miljöarbete och genomförda aktiviteter sedan tidigare år är:

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- 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 har bytt ut 120 st ljuskällor i trappuppgångar till ledarmaturer. Föreningen beräknas 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 beräknas 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.

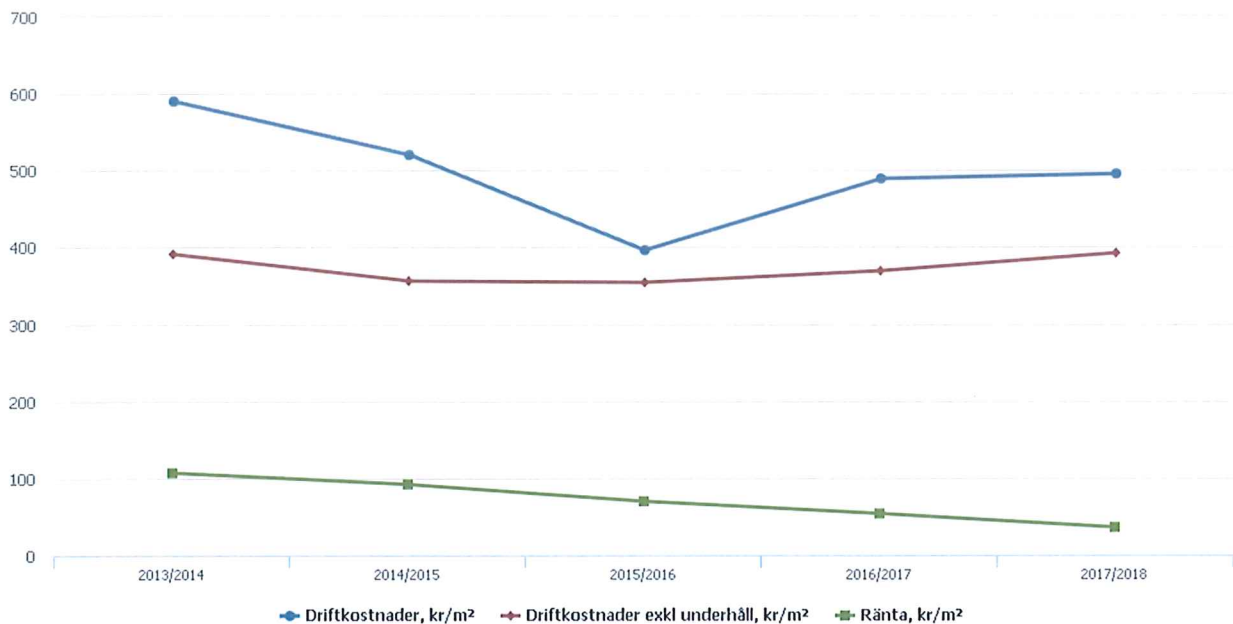
I samtliga källargångar har föreningen bytt ut samtliga ljuskällor till ledljuskällor. Tidigare ljuskällor var på 60 W och har ersatts med led, vilket förbrukar 9 W. Ljuskällorna har bibehållen ljusstyrka men förbrukar 85% mindre energi.

På parkeringen har föreningen bytt ut 12 st 80 W armaturer till 7 st ledarmaturer på 20 W. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 3860 kWh/år, vilket motsvarar en besparing på ca 96%.

Nödbelysning har installerats över utrymningsdörrarna i källarna.

- Dessutom kommer föreningen arbeta vidare med reducering av uppvärmningskostnaderna genom att återvinna frånluften.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	6 971	6 747	6 620	6 600	6 615
Resultat efter finansiella poster	706	295	954	-332	-991
Årets resultat	706	295	954	-332	-991
Resultat exklusive avskrivningar	1 543	1 132	1 777	491	-168
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	543	232	877	-409	-1 068
Avsättning till underhållsfond kr/m²	103	93	93	93	93
Balansomslutning	37 633	37 399	37 699	37 463	39 152
Soliditet %	6	5	4	1	2
Likviditet %	179	161	163	118	128
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	695	681	671	671	671
Driftkostnader, kr/m²	495	489	396	520	590
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	392	369	354	356	391
Ränta, kr/m²	36	54	70	92	107
Underhållsfond, kr/m²	23	23	51	0	60
Lån, kr/m²	3 472	3 558	3 642	3 726	3 810
Skuldkvot %	4,60	4,94	5,19	5,21	5,22

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	421 944	219 892	768 434	294 967
Disposition enl. årsstämmobeslut			294 967	-294 967
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-997 344	997 344	
Årets resultat				705 626
Vid årets slut	421 944	222 548	1 060 745	705 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 063 401
Årets resultat	705 626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	997 344
Summa	1 766 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 766 371
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 971 473	6 746 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	343 042	234 624
Summa rörelseintäkter		7 314 515	6 981 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 798 852	-4 747 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-637 870	-597 160
Personalkostnader	Not 6	-204 886	-190 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-837 269	-837 270
Summa rörelsekostnader		-6 478 877	-6 372 450
Rörelseresultat		835 638	608 792
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	212 736	203 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 090	8 183
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-350 839	-525 880
Summa finansiella poster		-130 013	-313 825
Resultat efter finansiella poster		705 626	294 967
Årets resultat		705 626	294 967

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 130 777	31 968 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 130 777	31 968 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	2 216 000	2 216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 216 000	2 216 000
Summa anläggningstillgångar		33 346 777	34 184 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-240	12 909
Övriga fordringar	Not 15	24 181	140 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	187 568	224 815
Summa kortfristiga fordringar		211 509	378 595
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 074 297	2 836 567
Summa kassa och bank		4 074 297	2 836 567
Summa omsättningstillgångar		4 285 806	3 215 162
Summa Tillgångar		37 632 583	37 399 208

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	421 944	421 944
Fond för yttre underhåll	222 548	219 892
Summa bundet eget kapital	644 492	641 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 060 745	768 434
Årets resultat	705 626	294 967
Summa fritt eget kapital	1 766 371	1 063 401
Summa eget kapital	2 410 862	1 705 236
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 32 827 969	33 691 469
Summa långfristiga skulder	32 827 969	33 691 469
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19 837 500	814 000
Leverantörsskulder	Not 20 0	290 522
Övriga skulder	Not 21 12 794	14 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 543 458	883 928
Summa kortfristiga skulder	2 393 752	2 002 502
Summa Eget kapital och Skulder	37 632 583	37 399 208

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
Torkrumsavfuktare	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 738 480	6 606 260
Hyror, lokaler	21 876	28 432
Hyror, p-platser	189 450	86 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-300
Elavgifter	21 967	25 976
Summa nettoomsättning	6 971 473	6 746 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Fiberavgift TV	190 080	190 080
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	25 896	2 464
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-210
Övriga rörelseintäkter	6 365	3 239
Försäkringsersättningar	120 339	38 871
Summa övriga rörelseintäkter	343 042	234 624

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-997 344	-1 170 244
Reparationer	-512 870	-347 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 758	-191 590
Försäkringspremier	-135 876	-158 489
TV via fiber	-103 543	-103 512
Återbäring från Riksbyggen	18 250	21 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 661	-10 172
Serviceavtal	-16 572	-16 076
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-24 286	-22 165
Snö- och halkbekämpning	-5 775	-7 439
Förbrukningsinventarier	-2 812	-33 416
Vatten	-259 931	-259 705
Fastighetsel	-602 687	-591 088
Uppvärmning	-829 801	-831 412
Sophantering och återvinning	-92 389	-93 806
Förvaltningsarvode drift	-1 022 797	-932 728
Summa driftkostnader	-4 798 852	-4 747 252

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-520 777	-506 607
Lokalkostnader	0	-2 000
Arvode, yrkesrevisorer	-7 625	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-49 640	-33 151
Kreditupplysningar	-665	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 896	-2 464
Telefon (driftövervakning, hissar)	-18 592	-25 528
Medlemsavgift (Intresseföreningen)	-9 360	-9 360
Bankkostnader	-2 440	0
Övriga externa kostnader	-2 875	-3 725
Summa övriga externa kostnader	-637 870	-597 160

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 215
Styrelsearvoden	-80 000	-77 500
Sammanträdesarvoden	-39 500	-41 000
Övriga ersättningar	-5 660	-6 988
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 625	-12 375
Övriga kostnadsersättningar	-11 878	-84
Övriga personalkostnader	-19 000	-15 100
Sociala kostnader	-35 223	-36 506
Summa personalkostnader	-204 886	-190 768

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-207 992	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-629 277	-629 278
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-837 269	-837 270

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Resultat från andelar i intresseföretag	212 736	203 872
Summa resultat från andelar i intresseföretag	212 736	203 872

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 060	7 867
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	0
Övriga ränteintäkter	0	316
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 090	8 183

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-350 089	-525 880
Övriga finansiella kostnader	-750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-350 839	-525 880

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 399 579	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	29 577 895	29 353 020
	42 417 474	42 192 599
 Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	224 875
	0	224 875
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 417 474	42 417 474
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 002 627	-4 794 635
Tillkommande utgifter	-5 446 801	-4 817 523
	- 10 449 428	- 9 612 158
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 992	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-629 277	-629 277
	- 837 269	- 837 269
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 286 697	- 10 449 427
 Restvärde enligt plan vid årets slut	31 130 777	31 968 047
Varav		
Byggnader	5 188 960	5 396 952
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	23 501 817	24 131 095
 Taxeringsvärden		
Bostäder	73 600 000	73 600 000
Lokaler	223 000	223 000
Totalt taxeringsvärde	73 823 000	73 823 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 223 000</i>	<i>55 223 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 600 000</i>	<i>18 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
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 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-240	12 909
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-240	12 909

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	10 293	126 983
Skattekonto	13 888	13 888
Summa övriga fordringar	24 181	140 871

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteutgifter	5 248	5 427
Förutbetalda försäkringspremier	38 726	36 962
Förutbetalda driftkostnader	0	4 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 879	122 903
Förutbetald fiber-TV-avgift	17 260	17 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455	37 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 568	224 815

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	2 111 866	2 103 627
Transaktionskonto	1 947 431	717 940
Summa kassa och bank	4 074 297	2 836 567

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	33 665 469	34 505 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-837 500	-814 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 827 969	33 691 469

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,75%		6 629 957,00	-6 609 957,00	20 000,00	0,00
SBAB	0,75%		3 312 500,00	-3 062 500,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	1,41%		3 814 887,00	-3 764 887,00	50 000,00	0,00
SBAB	0,75%		2 805 000,00	-2 775 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	0,71%	3-mån rörligt	0,00	10 374 844,00	105 000,00	10 269 844,00
SBAB	0,75%	3-mån rörligt	4 318 125,00	0,00	117 500,00	4 200 625,00
SBAB	0,75%	3-mån rörligt	0,00	5 837 500,00	267 500,00	5 570 000,00
SBAB	0,75%	3-mån rörligt	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	1,41%	2021-06-23	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
Summa			34 505 469,00	0,00	840 000,00	33 665 469,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 837.500,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3.350.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29.477.969,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	837 500	814 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	837 500	814 000
 Not 20 Leverantörsskulder	 2018-08-31	 2017-08-31
Leverantörsskulder	0	290 522
Summa leverantörsskulder	0	290 522
 Not 21 Övriga skulder	 2018-08-31	 2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 794	14 052
Summa övriga skulder	12 794	14 052
 Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	 2018-08-31	 2017-08-31
Upplupna räntekostnader	40 274	79 691
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	724 604	125 433
Upplupna elkostnader	79 299	39 033
Upplupna vattenavgifter	43 680	43 680
Upplupna värmekostnader	36 050	18 736
Upplupna kostnader för renhållning	10 918	3 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 780	7 645
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	9 773	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	597 080	565 951
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 543 458	883 928
 Ställda säkerheter	 2018-08-31	 2017-08-31
Fastighetsinteckning	37 300 000	37 300 000
Eventualförpliktelser		
Inga övriga ansvarsförbindelser		

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2018-09-25



Robert Greve



Jill Bengtsson



Stig Ruthström



Lars Lundblad



Nils Strömlad



Johan Paulsson

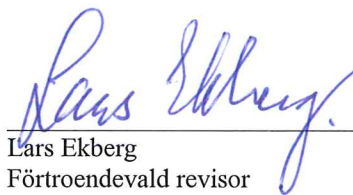
Min revisionsberättelse har lämnats 9/10-2018

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 2017-09-01-2018-08-31.

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 2018 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 revisorssed 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 fel. 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 fel, 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 fel, 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 2017-09-01-2018-08-31 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 revisorssed 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:

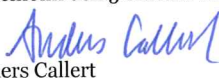
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

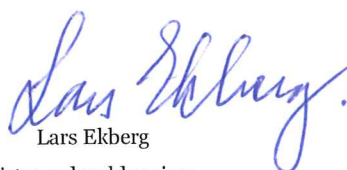
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 5 oktober 2018


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 styrelsens 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 planliga 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, 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet