

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Vågmästaren  
Org nr: 7394002278



## **Medlemsvinst**

Riksbyggen Bostadsrättsförening 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 återbäringen 25 500 kr utdelningen 212 736 kr.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Vågmästaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 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 lägre än föregående år främst beroende på högre el- och vattenkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl.a. beroende på högre el- och vattenkostnader. Elpriserna har stigit men tack vare egenproducerad el via solcellerna har föreningen fått lägre förbrukning men till högre pris per/kwh fram till februari då elavtalet bundits på tre år till 0,53 kr/kWh.

Avskrivningskostnaden har ökat p.g.a. att avskrivning nu tillkommit för investering av solceller och laddstolpar. Förvaltningskostnaderna har fördelats på olika konton föregående år genom nytt avtal, vilket gör att det även i år blir svårt göra jämförelse med föregående år. Räntekostnaderna har minskat något tack vare att lånen är bundna med låg ränta. Ett lån omsattes den 25 maj och fick högre räntesats, då bankräntorna överlag redan börjat stiga då.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 677 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 199%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 206 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
2 rum och kök	48
3 rum och kök	96

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal p-platser	114	Varav 12 st med laddstolpar för elbilar
Antal p-platser	7	Gästparkeringar
Antal p-platser	1	MC-plats

Total tomtarea 9 453 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 696 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 107 000 000 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 (kollektivt avtal)
Öresundskraft	Försäljning egenproducerad el
Aimo Park Sweden AB	Parkeringskontroll
Rexel Sverige AB	Laddstolpar, debitering & avläsning

## 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 511 tkr och planerat underhåll för 326 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 555 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 264 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (155 kr/m<sup>2</sup>). Sedan budget 2021-2022 upprättades har underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt. För nästa verksamhetsår är avsättningen beslutad till 2 000 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	
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	Ny spaljé, 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.
Värmeåtervinning	2019	(Investering)
Gästrum	2019	Upprustning av nytt gästrum.
Soprum	2020	Ombyggnad soprum
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Byte tvättmaskin, byte hisstelefonerna, fasadlagningar mm
Solceller	2020-2021	(Investering)

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen (byte tvättmaskin)	58 607 kr
Installationer (digitala informationstavlor i entréer)	51 381 kr
Huskropp utvändigt (fasadtvätt)	125 000 kr
Markytor (trädvård)	19 063 kr
Övrigt underhåll	71 562 kr

Föreningen har under 2021 investerat i solceller men de kom i drift fullt ut först under hösten samma år. Föreningen har även investerat i 12 st laddstolpar, varav 10 är uthyrningsbara och 2 st publika för samtliga medlemmar i föreningen. Detta bokförs inte som underhåll utan investeringar där kostnaderna fördelas över flera år. Dessutom har föreningen köpt in digitala informationstavlor i entréerna.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robert Greve	Ordförande	2023
Jill Bengtsson	Sekreterare	2022
Lars Lundblad	Vice ordförande	2023
Bengt Nilsson	Ledamot	2023
Johan Svärd	Ledamot	2022
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna-Karin Hansson	Suppleant	2022
Mikael Odellius	Suppleant	2023
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022
Lars Ekberg	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Annika Persson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kerstin Hellman (sammankallande)	2022
Christer Naxén	2022

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 boulebanor. Föreningen arrangerar även en årlig bouleturning där ett vinnarpar 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 hade årsstämma november 2021 men även en extrastämma i maj 2022. Där beslutade medlemmarna att två gästparkeringskort per lägenhet ska delas ut samt att Aimo Park ska utföra kontroller på parkeringen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- År 2012 utfördes en energideklaration till värdesförbrukning av 113 kWh/kvm, att jämföra med normalt 140 kWh/kvm. En ny deklaration kommer tas fram under hösten år 2022 där det förväntas ha sjunkit 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. Energiprojektet har bidragit till kraftigt sänkta driftskostnader 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. Frånluftsåtervinningen har även detta år har sänkt fjärrvärmekostnaden (33 tkr), trots ännu en kall vinter.

Föreningen har under 2021 färdigställt sin solcellsinstallation bestående av 680 kvm solcellsyta. Totalt 416 st solcellsmoduler är placerade på husens tak och på gavlarna mot öster. Totalt beräknas att solcellerna kommer att producera 100 000 kWh/år vilket skulle motsvara 20% av hela föreningens elförbrukning per år. Vid gynnsamma lägen har man även ett kontrakt med Öresundskraft att kunna sälja överproduktionen av el ut till deras nät.

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 alla 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%.

Faktisk elförbrukning har minskat med 70 000 kWh jämfört med föregående år.

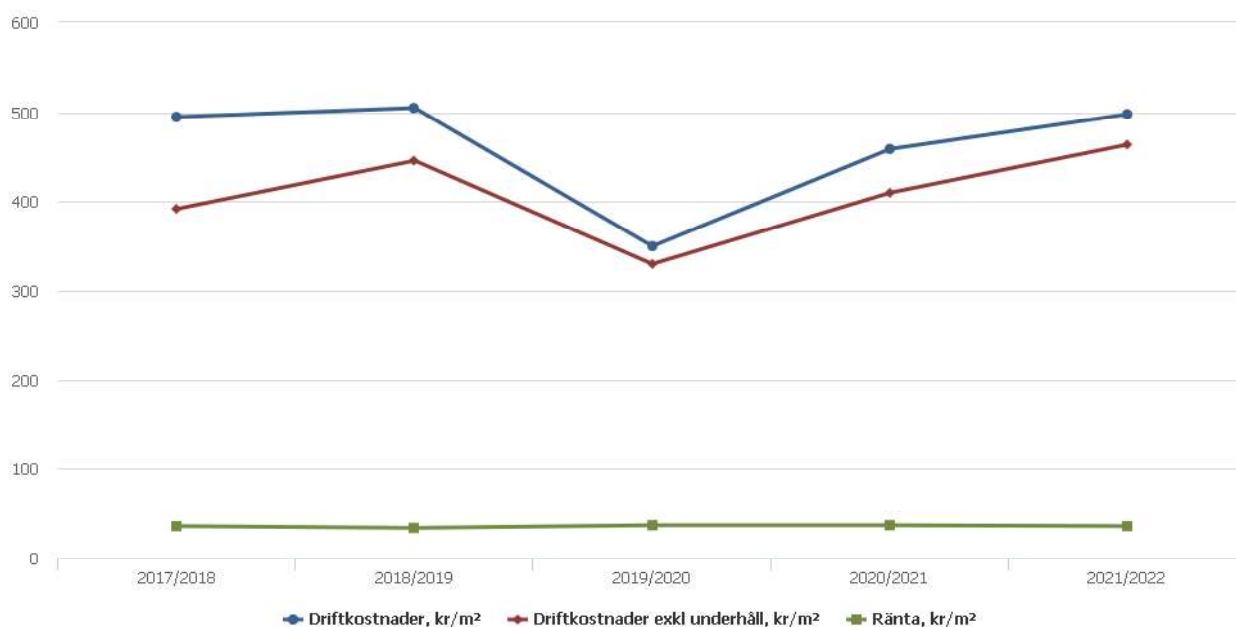
Nödbelysning har installerats över utrymningsdörrarna i källarna.

År 2020 utsågs föreningen till segrare i Riksbyggens årliga utlysta tävling "Årets Hållbarhetsförening". Juryns motivering till förstapriset var bland annat att föreningen satsar på hållbarhet i både stort och smått.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 470	7 290	7 181	7 077	6 971
Resultat efter finansiella poster	856	1 327	1 916	1 068	706
Årets resultat	856	1 327	1 916	1 068	706
Resultat exklusive avskrivningar	2 206	2 522	2 985	1 913	1 543
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	706	1 022	1 785	913	543
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	155	155	124	103	103
Balansomslutning	44 386	44 773	44 344	42 794	37 633
Soliditet %	17	15	12	8	6
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	199	34	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	199	152	270	145	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	741	727	716	705	695
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	498	459	350	505	495
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	464	410	330	446	392
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	37	37	34	36
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	397	276	170	66	23
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 658	3 773	3 888	3 769	3 472
Skuldkvot %	4,43	4,59	5,10	4,76	4,60



**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	2 675 377	2 297 578	1 327 119
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 327 119	-1 327 119
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-325 613	325 613	
Årets resultat				856 109
<b>Vid årets slut</b>	<b>421 944</b>	<b>3 849 764</b>	<b>2 450 310</b>	<b>856 109</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 624 697
Årets resultat	856 109
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	325 613
<b>Summa</b>	<b>3 306 420</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>3 306 420</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 470 370	7 289 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	535 610	686 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 005 980</b>	<b>7 976 187</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 825 897	-4 453 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-571 186	-611 900
Personalkostnader	Not 6	-242 573	-214 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 506	-1 195 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 989 161</b>	<b>-6 475 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 016 818</b>	<b>1 501 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	212 736	212 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 707	6 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-382 152	-392 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 709</b>	<b>-174 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>856 109</b>	<b>1 327 119</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>856 109</b>	<b>1 327 119</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	33 316 811	34 483 322
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 958 426	4 141 421
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 275 236</b>	<b>38 624 743</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	2 216 000	2 216 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 216 000</b>	<b>2 216 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 491 236</b>	<b>40 840 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 059	0
Övriga fordringar	Not 15	64 484	13 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	690 224	1 543 516
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 767</b>	<b>1 557 404</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 135 937	2 374 666
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 135 937</b>	<b>2 374 666</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 894 704</b>	<b>3 932 070</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 385 940</b>	<b>44 772 813</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		421 944	421 944
Fond för yttre underhåll		3 849 764	2 675 377
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 271 708</b>	<b>3 097 321</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 450 310	2 297 578
Årets resultat		856 109	1 327 119
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 306 420</b>	<b>3 624 697</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 578 128</b>	<b>6 722 018</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 347 344	26 582 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 347 344</b>	<b>26 582 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 117 500	9 999 844
Leverantörsskulder	Not 19	465 756	539 452
Skatteskulder	Not 20	13 685	7 495
Övriga skulder	Not 21	0	1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	863 527	920 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 460 468</b>	<b>11 468 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 385 940</b>	<b>44 772 813</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Ombyggnad	Linjär	50
Lägenhetsdörrar, låssystem	Linjär	40
Övernattningsslägenhet	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
Ventilationsåtgärder, värmeåtervinning	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	7
Slagdörrsöppnare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 187 040	7 046 304
Hyror, lokaler	21 851	21 424
Hyror, p-platser	251 400	204 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 039	-9 600
Elavgifter	29 118	27 125
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 470 370</b>	<b>7 289 603</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Fiberavgift TV	376 704	190 080
Övriga ersättningar (pantförskrivn- o överlåtelseavg, uthyrning gästrum)	35 791	19 695
Övriga sidointäkter (försäljning el solceller)	20 114	2 447
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Erhållna skadestånd	0	473 344
Övriga erhållna bidrag (vinst Årets Hållbarhetsförening, laddstolpar)	92 759	0
Övriga rörelseintäkter	10 242	1 020
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>535 610</b>	<b>686 584</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-325 613	-474 458
Reparationer	-510 519	-525 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 736	-212 546
Försäkringspremier	-177 731	-168 754
TV via fiber	-394 233	-129 378
Återbäring från Riksbyggen	25 500	16 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 642	-23 957
Serviceavtal (laddstolpar, digitala entréavlor, entrémattor)	-24 834	-7 565
Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplats)	-43 702	-49 540
Snö- och halkbekämpning	-49 888	-22 614
Förbrukningsinventarier	-40 323	-50 312
Vatten	-275 782	-231 430
Fastighetsel	-1 278 099	-930 400
Uppvärmning	-309 015	-342 245
Sophantering och återvinning	-108 470	-89 011
Förvaltningsarvode drift	-1 068 812	-1 211 929
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 825 897</b>	<b>-4 453 098</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-431 940	-505 007
Hyra inventarier & verktyg	0	-569
IT-kostnader (fibersurf)	-1 704	-1 562
Arvode, yrkesrevisor	-7 875	-7 750
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter)	-20 138	-17 309
Kreditupplysningar	-1 867	-1 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 800	-19 695
Representation (julkappar till medlemmarna)	-25 875	-11 210
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bopärmar)	-19 797	-11 074
Telefon (driftövervakning, hissar)	-13 909	-11 883
Medlemsavgift (Intresseföreningen dubbelt fg år)	-9 360	-18 720
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn, fastighetsnätverk)	-17 820	-4 040
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-571 186</b>	<b>-611 900</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-50 652	-31 416
Styrelsearvoden	-82 500	-82 500
Sammanträdesarvoden	-27 000	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 875	-29 875
Övriga kostnadsersättningar	-2 074	-148
Övriga personalkostnader	-15 800	-600
Sociala kostnader	-40 672	-38 890
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-242 573</b>	<b>-214 929</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-207 992	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-958 519	-958 519
Avskrivning Installationer	-182 995	-28 625
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 349 506</b>	<b>-1 195 136</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	212 736	212 736
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>212 736</b>	<b>212 736</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 665	5 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	266
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 707</b>	<b>6 021</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-346 009	-355 927
Övriga räntekostnader	-2	0
Övriga finansiella kostnader	-36 141	-36 834
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-382 152</b>	<b>-392 761</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 399 579	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	35 941 751	35 941 751
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 781 330</b>	<b>48 781 330</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 834 593	-5 626 602
Tillkommande utgifter	-8 463 415	-7 504 895
	<b>-14 298 008</b>	<b>-13 131 497</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-207 992	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-958 519	-958 519
	<b>-1 166 511</b>	<b>-1 166 511</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 464 519</b>	<b>-14 298 008</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 316 811</b>	<b>34 483 322</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 356 994	4 564 985
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	26 519 817	27 478 337
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 000 000	100 000 000
Lokaler	0	245 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>107 000 000</b>	<b>100 245 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>82 000 000</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

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	100 356	100 356
Installationer	4 213 046	43 000
	<b>4 313 402</b>	<b>143 356</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	4 170 046
	<b>0</b>	<b>4 170 046</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 313 402</b>	<b>4 313 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-100 356	-100 356
Installationer	-71 625	-43 000
	<b>-171 981</b>	<b>-143 356</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-182 995	-28 625
	<b>-182 995</b>	<b>-28 625</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 958 426</b>	<b>4 141 421</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 958 426	4 141 421

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2 216 000</b>	<b>2 216 000</b>

4 432 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar (tillgodo)	-200	0
Kundfordringar	4 259	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 059</b>	<b>0</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	13 888	13 888
Momsfordringar	50 596	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>64 484</b>	<b>13 888</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	7 227	3 628
Förutbetalda försäkringspremier	51 811	50 333
Förutbetalda driftkostnader	10 876	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	532 337	393 832
Förutbetald fiber TV-avgift	64 784	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 189	1 095 724
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>690 224</b>	<b>1 543 516</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	3 139 300	1 433 244
Transaktionskonto	981 637	926 421
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 135 937</b>	<b>2 374 666</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Inteckningslån	35 464 844	36 582 344
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 117 500	-707 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-9 292 344
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 347 344</b>	<b>26 582 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2022-05-25	9 292 344,00	-8 984 844,00	307 500,00	0,00
SWEDBANK	0,75%	2024-05-24	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	0,75%	2024-08-23	7 577 500,00	0,00	117 500,00	7 460 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	4 167 500,00	0,00	510 000,00	3 657 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	2,60%	2026-04-24	0,00	8 984 844,00	102 500,00	8 882 344,00
SWEDBANK	1,07%	2026-06-17	1 920 000,00	0,00	80 000,00	1 840 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 582 344,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 117 500,00</b>	<b>35 464 844,00</b>

\*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 29 877 344 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	465 756	539 452
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>465 756</b>	<b>539 452</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	13 685	7 495
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 685</b>	<b>7 495</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 351
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 351</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	1 680	15 792
Upplupna sociala avgifter	2 135	4 479
Upplupna räntekostnader	13 832	28 605
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 252	43 805
Upplupna elkostnader	56 965	53 486
Upplupna vattenavgifter	45 164	43 957
Upplupna värmekostnader	10 966	12 990
Upplupna kostnader för renhållning	1 990	2 174
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	30 080
Upplupna styrelsearvoden	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 998	31 329
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	660 545	640 955
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>863 527</b>	<b>920 152</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	37 900 000	37 900 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser Inga övriga ansvarsförbindelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

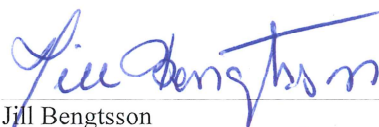
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2022-09-26



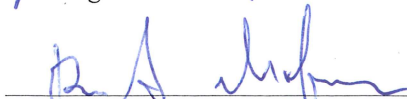
Robert Greve



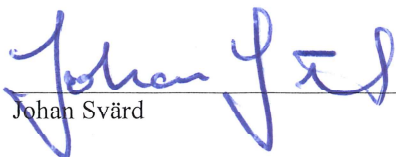
Jill Bengtsson



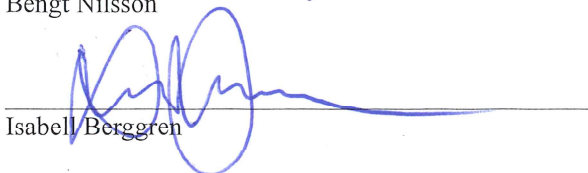
Lars Lundblad



Bengt Nilsson



Johan Svärd



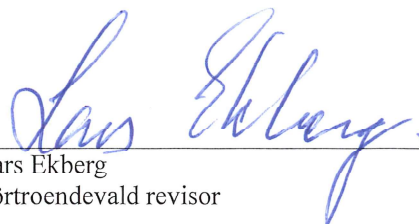
Isabell Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-09-26

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 2021-09-01-2022-08-31.

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 2022 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 2021-09-01-2022-08-31 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.

### Revisorers 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 26 september 2022

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)

