

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus 16  
Org nr: 7164062817



## **Medlemsvinst**

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

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 12 200 kronor i återbäring samt 58 224 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ängelholmshus  
16 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 11 631 639 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare höjda avgifter och lägre ränte- och driftskostnader.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 31%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 236% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

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

## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 50    |
| Antal p-platser | 46    |

Total tomtarea 21 150 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 220 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 74 259 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 331 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör             | Avtal                                    |
|------------------------|--|
| Riksbyggen             | Ekonomisk förvaltning                    |
| Riksbyggen             | Teknisk förvaltning och fastighetservice |
| Schindler AB           | Hisservice                               |
| Kiwa Inspecta AB       | Hissbesiktning                           |
| TeliaSonera Sverige AB | TV, internet, telefon                    |
| Eways 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 137 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 237 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 199 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 900 tkr (145 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 1 273 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

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

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                     | <b>Belopp</b> |
|--|---------------|
| Gemensamma utrymmen (ny torktumlare)   | 23 765 kr     |
| Huskropp utvändigt (fönsterbyte, 5 st) | 38 900 kr     |
| Övrigt                                 | 21 688 kr     |

Föreningen har investerat i 6 st laddstolpar men de bokförs inte som underhåll utan investering där kostnaderna fördelas över flera år. De har bokförts i denna årsredovisning som pågående investering då allt inte hunnit avslutas per den siste augusti.

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Jan Åke Persson            | Ordförande         | 2022                                  |
| Agneta Olsson              | Sekreterare        | 2022                                  |
| Mattias Kvist              | Vice ordförande    | 2022                                  |
| Ulf Magnusson              | Ledamot            | 2023                                  |
| Katrina Dakouri            | Ledamot            | 2023                                  |
| Aila Visala                | Ledamot            | 2023                                  |
| Kent Malmström             | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Philip Andersson           | Suppleant            | 2022                                  |
| Tobias Ljungberg           | 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<br>Anders Callert | Auktoriserad revisor | 2022                                  |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|---------------------------------------|
| Marina Persson      | 2022                                  |
| Ryan Gerat          | 2022                                  |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

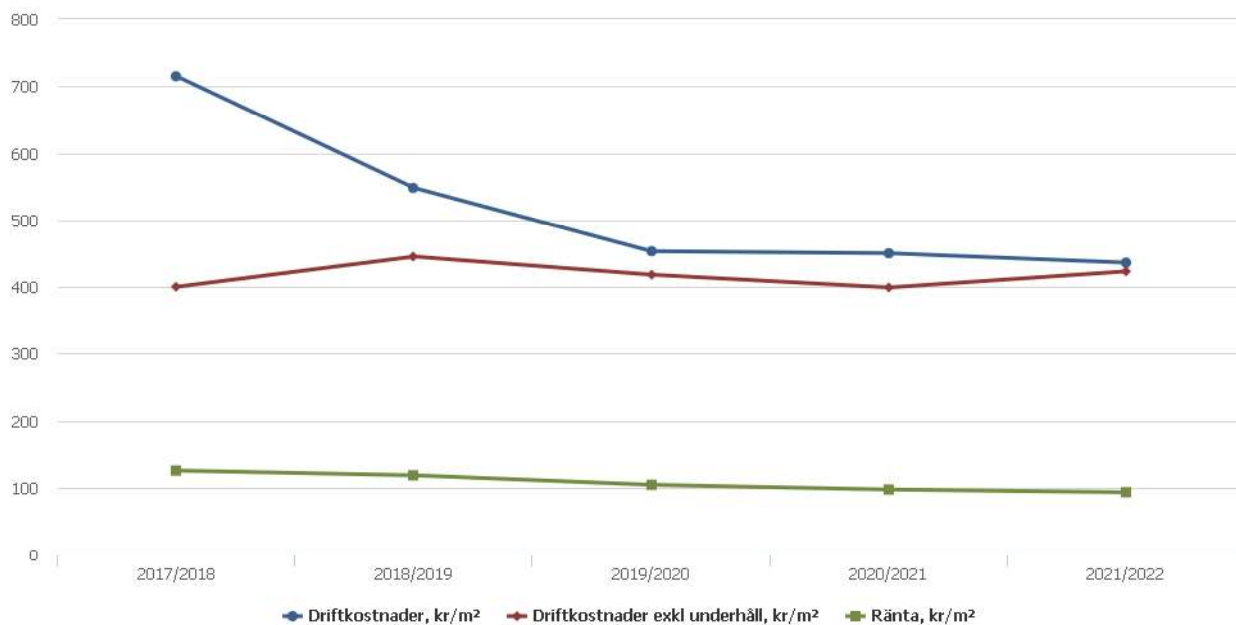
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | 5 301     | 5 191     | 5 144     | 5 105     | 5 053     |
| Resultat efter finansiella poster   | 871       | 658       | 480       | -150      | -1 272    |
| Årets resultat  | 871       | 658       | 480       | -150      | -1 272    |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 1 543     | 1 330     | 1 153     | 522       | -599      |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 643       | 530       | 363       | -213      | -1 249    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 145       | 129       | 127       | 118       | 105       |
| Balansomslutning  | 49 777    | 49 508    | 49 585    | 49 686    | 50 715    |
| Soliditet %   | 23        | 22        | 20        | 19        | 19        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 31        | 30        | -         | -         | -         |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 277       | 236       | 188       | 161       | 161       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 812       | 804       | 796       | 796       | 788       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 436       | 450       | 453       | 548       | 715       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 423       | 399       | 418       | 445       | 400       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 93        | 97        | 104       | 118       | 125       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 428       | 296       | 219       | 127       | 112       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 5 984     | 6 092     | 6 201     | 6 309     | 6 414     |
| Skuldkvot %   | 6,87      | 7,15      | 7,35      | 7,53      | 7,74      |



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

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

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



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 6 714 300        | 1 843 695        | 1 576 264           | 657 588        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 657 588             | -657 588       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 900 000          | -900 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -84 353          | 84 353              |                |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | 870 771        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>6 714 300</b> | <b>2 659 342</b> | <b>1 418 205</b>    | <b>870 771</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 233 852        |
| Årets resultat                          | 870 771          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -900 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 84 353           |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 288 975</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>2 288 975</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<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 5 301 395                | 5 190 897                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 117 890                  | 106 414                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>5 419 285</b>         | <b>5 297 311</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4  | -2 714 596               | -2 800 259               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -487 025                 | -470 431                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -127 804                 | -120 259                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -672 711                 | -672 711                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-4 002 136</b>        | <b>-4 063 660</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>1 417 150</b>         | <b>1 233 651</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 58 224                   | 58 224                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 11 254                   | 4 571                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -615 857                 | -638 857                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-546 379</b>          | <b>-576 063</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>870 771</b>           | <b>657 588</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>870 771</b>           | <b>657 588</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 | 44 705 400        | 45 378 111        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 127 019           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>44 832 419</b> | <b>45 378 111</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | Not 14 | 606 500           | 606 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>606 500</b>    | <b>606 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>45 438 919</b> | <b>45 984 611</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 35 081            | 3 333             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 162 639           | 155 555           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>197 720</b>    | <b>158 888</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 4 140 854         | 3 364 791         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 140 854</b>  | <b>3 364 791</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 338 574</b>  | <b>3 523 679</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>49 777 492</b> | <b>49 508 290</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                              |        | 6 714 300         | 6 714 300         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 659 343         | 1 843 695         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 373 643</b>  | <b>8 557 995</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 418 205         | 1 576 264         |
| Årets resultat                               |        | 870 771           | 657 588           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 288 975</b>  | <b>2 233 852</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>11 662 618</b> | <b>10 791 848</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 23 956 566        | 27 071 228        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 956 566</b> | <b>27 071 228</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 13 264 663        | 10 822 961        |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 161 582           | 84 372            |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 25 251            | 37 207            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 706 812           | 700 674           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 158 308</b> | <b>11 645 214</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>49 777 492</b> | <b>49 508 290</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Fiberinstallation     | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 5 050 200                | 5 000 220                |
| Hyror, lokaler                        | 5 000                    | 5 000                    |
| Hyror, garage                         | 172 500                  | 143 800                  |
| Hyror, p-platser                      | 79 200                   | 52 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -5 285                   | -10 823                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -220                     | -100                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 301 395</b>         | <b>5 190 897</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| IT-avgifter (fiber)  | 85 200                   | 85 200                   |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 11 531                   | 13 282                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                           | -3                       | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter   | 21 162                   | 7 934                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                              | <b>117 890</b>           | <b>106 414</b>           |

#### Not 4 Driftskostnader

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll  | -84 353                  | -319 499                 |
| Reparationer                                       | -137 489                 | -97 445                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt               | -435 138                 | -417 378                 |
| Försäkringspremier                                 | -64 108                  | -60 120                  |
| IT-avgifter (fiber)                                | -184 237                 | -184 908                 |
| Återbäring från Riksbyggen                         | 12 200                   | 10 900                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete                     | -11 931                  | -13 409                  |
| Serviceavtal                                       | -10 104                  | -9 952                   |
| Obligatoriska besiktningar (hissar och lekplatser) | -21 516                  | -26 003                  |
| Snö- och halkbekämpning                            | -38 109                  | -32 539                  |
| Statuskontroll                                     | -28 694                  | -28 269                  |
| Förbrukningsinventarier                            | -7 552                   | -4 309                   |
| Vatten   | -237 743                 | -192 109                 |
| Fastighetsel                                       | -108 088                 | -82 459                  |
| Uppvärmning  | -731 128                 | -728 453                 |
| Sophantering och återvinning                       | -116 822                 | -100 032                 |
| Förvaltningsarvode drift                           | -509 783                 | -514 276                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                       | <b>-2 714 596</b>        | <b>-2 800 259</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                       | -426 850                 | -420 537                 |
| IT-kostnader  | -840                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                                  | -7 000                   | -6 800                   |
| Övriga förvaltningskostnader                            | -3 778                   | -1 299                   |
| Kreditupplysningar                                      | 0                        | -420                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter              | -11 531                  | -13 282                  |
| Representation (medlemsaktiviteter)                     | -5 833                   | -2 250                   |
| Tryckning årsredovisningar, bläckpatroner m.m.          | -7 204                   | -5 270                   |
| Telefon (hissar, porttelefoner)                         | -10 839                  | -10 368                  |
| Medlemsavgift (Intresseföreningen)                      | -2 730                   | -4 615                   |
| Bankkostnader   | -2 100                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn) | -8 320                   | -4 040                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                   | <b>-487 025</b>          | <b>-470 431</b>          |

#### Not 6 Personalkostnader

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -64 400                  | -64 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -26 000                  | -24 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 500                  | -10 500                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 073                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader (utbildning)                 | -3 950                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -21 881                  | -21 359                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-127 804</b>          | <b>-120 259</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -618 711          | -618 711          |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                | -54 000           | -54 000           |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-672 711</b>   | <b>-672 711</b>   |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 58 224            | 58 224            |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>58 224</b>     | <b>58 224</b>     |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 11 237            | 4 571             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 17                | 0                 |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>11 254</b>     | <b>4 571</b>      |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -578 218          | -600 119          |
| Övriga räntekostnader                                   | -7                | -283              |
| Övriga finansiella kostnader                            | -37 632           | -38 455           |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-615 857</b>   | <b>-638 857</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|  | 2022-08-31         | 2021-08-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 74 245 328         | 74 245 328         |
| Mark   | 1 742 775          | 1 742 775          |
| Anslutningsavgifter                                    | 540 000            | 540 000            |
| Markanläggning   | 156 438            | 156 438            |
| Markinventarier  | 111 188            | 111 188            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>76 795 729</b>  | <b>76 795 729</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -30 771 992        | -30 153 281        |
| Anslutningsavgifter                                    | -378 000           | -324 000           |
| Markanläggningar                                       | -156 438           | -156 438           |
| Markinventarier  | -111 188           | -111 188           |
|  | <b>-31 417 618</b> | <b>-30 744 907</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -618 711           | -618 711           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -54 000            | -54 000            |
|  | <b>-672 711</b>    | <b>-672 711</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-32 090 329</b> | <b>-31 417 618</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>44 705 400</b>  | <b>45 378 111</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 42 854 625         | 43 473 336         |
| Mark   | 1 742 775          | 1 742 775          |
| Anslutningsavgifter                                    | 108 000            | 162 000            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 17 584 000         | 15 783 000         |
| Lokaler  | 1 710 000          | 1 583 000          |
| Småhus   | 54 965 000         | 54 965 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>74 259 000</b>  | <b>72 331 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>55 820 000</i>  | <i>53 537 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>18 439 000</i>  | <i>18 794 000</i>  |



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|  | 2022-08-31      | 2021-08-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 134 929         | 134 929         |
| Inventarier och verktyg                                | 73 822          | 73 822          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>208 751</b>  | <b>208 751</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -134 929        | -134 929        |
| Inventarier och verktyg                                | -73 822         | -73 822         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-208 751</b> | <b>-208 751</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                       | 2022-08-31     | 2021-08-31 |
|-----------------------|----------------|------------|
| Laddstolpar           | 127 019        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>127 019</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag              | 606 500        | 606 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b> | <b>606 500</b> | <b>606 500</b> |

*1 213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen***Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2022-08-31    | 2021-08-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 3 326         | 3 333        |
| Momsfordringar                 | 31 755        | 0            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>35 081</b> | <b>3 333</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 8 986          | 3 049          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 593         | 20 923         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 83 808         | 82 113         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 46 078         | 46 138         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 174          | 3 332          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>162 639</b> | <b>155 555</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 2 731 786         | 1 526 487         |
| Transaktionskonto           | 1 409 068         | 1 838 304         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 140 854</b>  | <b>3 364 791</b>  |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 37 221 229        | 37 894 189        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -446 260          | -472 960          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 818 403       | -10 350 001       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>23 956 566</b> | <b>27 071 228</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,98%      | 2022-04-25          | 10 350 001,00        | -10 200 001,00          | 150 000,00         | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 1,89%      | 2022-11-25          | 5 456 450,00         | 0,00                    | 160 000,00         | 5 296 450,00         |
| SWEDBANK     | 1,37%      | 2023-06-21          | 7 588 653,00         | 0,00                    | 66 700,00          | 7 521 953,00         |
| SWEDBANK     | 1,19%      | 2024-11-25          | 7 325 835,00         | 0,00                    | 246 260,00         | 7 079 575,00         |
| SWEDBANK     | 2,39%      | 2026-03-25          | 0,00                 | 10 200 001,00           | 50 000,00          | 10 150 001,00        |
| SWEDBANK     | 0,97%      | 2027-08-25          | 7 173 250,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 173 250,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 894 189,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>672 960,00</b>  | <b>37 221 229,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Av den kortfristiga delen av skulden avser 446 260 kr amortering under nästa räkenskapsår och 12 818 403 kr lån för omförhandling under räkenskapsåret. Av den långfristiga skulden förfaller 1 785 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 171 526 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder              | 161 582           | 84 372            |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>161 582</b>    | <b>84 372</b>     |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder              | 25 251            | 37 207            |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>25 251</b>     | <b>37 207</b>     |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner  | 8 000          | 8 000          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 21 096         | 20 574         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 70 738         | 70 380         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 17 307         | 11 772         |
| Upplupna elkostnader                                      | 9 585          | 6 086          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 41 540         | 43 497         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 16 119         | 17 579         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 172          | 5 908          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 90 400         | 88 400         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 833          | 4 975          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 423 022        | 423 503        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>706 812</b> | <b>700 674</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 48 993 000 | 48 993 000 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**


Eventualförpliktelser Inga övriga ansvarsförbindelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

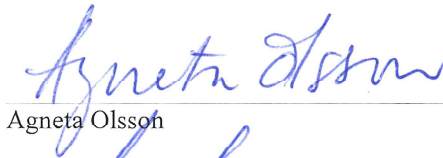
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2022-10-11



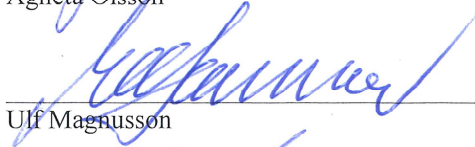
Jan Åke Persson



Agneta Olsson



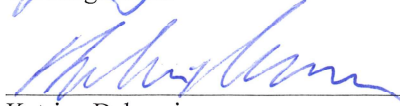
Mattias Kvist



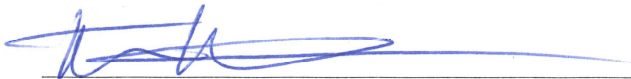
Ulf Magnusson



Aila Visala



Katrina Dakouri



Kent Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10- **M**

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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


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

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

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

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

Ängelholm den 14 oktober 2022



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus 16 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)

