

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängelholmshus 5
Org. nr: 739400-1056



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta främst tack vare minskade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns två byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 9-11 A-C i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	6	Antal lokaler	5
2 rum och kök	12	Antal garage	7
3 rum och kök	24	Antal p-platser	33

Total tomtarea 4 943 m²

Total bostadsarea 2 652 m²

Total lokalarea 112 m²

Årets taxeringsvärde 24 342 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 342 000 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 & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Luleå Energi AB	El
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Bjäre Kraft AB	Fiber / Kabel-TV / Internet

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 112 tkr och planerat underhåll för 160 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 8,36 miljoner kronor för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 835 500 kr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadtvätt	2016	Tvätt av husens fasader och gavlar mot norr.
Mangel	2016	Byte av mangel.
Takomläggning	2018	Lagt om nya tak
Fasadtvätt	2021	Tvätt av fasad och balkonger
Källarrenovering	2022/2023	Skyddsrumunderhåll
Byte utomhusarmaturer	2022/2023	
Grindarbete & betonghinder	2022/2023	
Målning garageportar	2022/2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Arbete fasadplåt och stuprör	35 000
Slukhålsarbeten	45 034
Rörligt arvode	79 591

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Olsson	Ordförande	
Benny Persson	Vice ordförande/sekreterare	
Anita Jensen	Ledamot	
Vladan Karadzic	Ledamot	
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mansour Saroukhan	Suppleant	
Susanne Brundin	Suppleant	
Bo Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2024

Valberedning

David Jansson	(sammankallande)	2024
---------------	------------------	------

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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till två personer. Årets avgående medlemmar uppgår till en person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 918 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

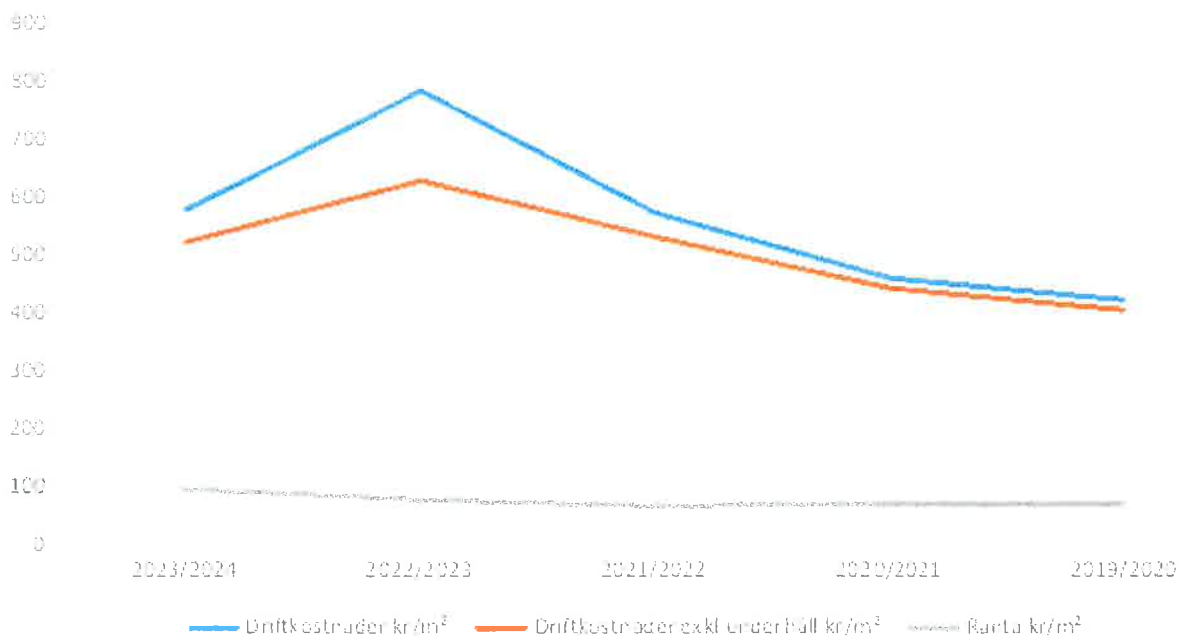
Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 502	2 287	2 170	2 127	2 126
Resultat efter finansiella poster*	181	-458	-1	235	295
Resultat exkl. avskrivningar	405	-228	229	498	559
Balansomslutning	9 608	9 903	10 620	10 886	10 868
Soliditet %*	-2	-4	0	0	-2
Likviditet %	31	35	330	103	87
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	90	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	918	836	797	782	782
Energikostnad kr/kvm*	203	206	265	174	157
Sparande kr/kvm*	204	72	124	199	222
Skuldsättning kr/kvm*	3 440	3 545	3 650	3 751	3 856
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 586	3 695	3 804	3 909	4 018
Räntekänslighet %*	3,9	4,4	4,8	5,0	5,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:



Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 999	0	0	859 739	-1 003 747	-458 457
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-458 457	458 457
Reservering underhållsfond				700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-159 625	159 625	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						180 886
Vid årets slut	189 999	0	0	1 400 114	-2 002 579	180 886

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 462 204
Årets resultat	180 886
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 625
Summa	-1 821 693

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 821 693**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 501 544	2 286 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 780	173 037
Summa rörelseintäkter		2 559 324	2 459 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 573 319	-2 138 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 424	-285 403
Personalkostnader	Not 6	-91 217	-110 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-223 767	-230 232
Summa rörelsekostnader		-2 189 728	-2 765 409
Rörelseresultat		369 596	-305 441
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 151	40 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-239 861	-195 028
Summa finansiella poster		-188 710	-153 016
Resultat efter finansiella poster		180 886	-458 457
Årets resultat		180 886	-458 457



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 543 220	7 766 987
Summa materiella anläggningstillgångar		7 543 220	7 766 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	63 000	63 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 000	63 000
Summa anläggningstillgångar		7 606 220	7 829 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-439	23 748
Övriga fordringar	Not 14	28 611	27 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	128 843	101 935
Summa kortfristiga fordringar		157 015	153 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 844 863	1 919 587
Summa kassa och bank		1 844 863	1 919 587
Summa omsättningstillgångar		2 001 878	2 073 246
Summa tillgångar		9 608 099	9 903 233



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	189 999	189 999	
Fond för yttre underhåll	1 400 114	859 739	
Summa bundet eget kapital	1 590 113	1 049 738	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 002 579	-1 003 747	
Årets resultat	180 886	-458 457	
Summa fritt eget kapital	-1 821 693	-1 462 204	
Summa eget kapital	-231 580	-412 466	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 247 190	4 429 290
Summa långfristiga skulder		3 247 190	4 429 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 262 100	5 370 000
Leverantörsskulder	Not 18	12 789	234 724
Skatteskulder	Not 19	7 196	5 755
Övriga skulder	Not 20	2 959	2 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	307 446	273 339
Summa kortfristiga skulder		6 592 489	5 886 409
Summa eget kapital och skulder	9 608 099	9 903 233	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	369 596	-305 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	223 767	230 232
	593 363	-75 209
Erhållen ränta	45 506	15 101
Erlagd ränta	-227 243	-194 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 626	-254 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 288	127 986
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-198 638	30 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 277	-95 597
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-74 723	-385 597
Likvida medel vid årets början	1 919 587	2 305 184
Likvida medel vid årets slut	1 844 863	1 919 587
Kassa och Bank BR	1 844 863	1 919 587



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	67
Stamledningsbyte o badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Standardförbättringar och markanläggning	Linjär	20
Fiberkabel	Linjär	10
Miljöhus	Linjär	15
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 375 796	2 159 808
Hyror, lokaler	49 132	48 612
Hyror, garage	33 600	33 075
Hyror, p-platser	69 525	68 475
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 564	-24 564
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-173	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 172	-875
Elavgifter	2 400	2 400
Summa nettoomsättning	2 501 544	2 286 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	2 006	10 303
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Övriga rörelseintäkter	340	29 152
Försäkringsersättningar	0	78 144
Summa övriga rörelseintäkter	57 780	173 037

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-159 625	-427 913
Reparationer	-112 245	-441 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 880	-68 158
Försäkringspremier	-47 464	-40 385
Kabel- och digital-TV	-57 380	-55 487
Återbäring från Riksbyggen	5 700	31 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 617	-15 289
Serviceavtal	-4 908	-4 038
Obligatoriska besiktningar	-21 615	-31 618
Snö- och halkbekämpning	-43 336	-36 505
Statuskontroll	-31 538	-16 094
Förbrukningsinventarier	-2 454	-4 091
Vatten	-186 905	-213 771
Fastighetsel	-58 693	-65 659
Uppvärmning	-316 068	-290 413
Sophantering och återvinning	-24 557	-47 569
Förvaltningsarvode drift	-426 734	-411 550
Summa driftskostnader	-1 573 319	-2 138 983

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-247 321	-233 033
IT-kostnader	-2 968	-5 101
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-8 375
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-12 062	-5 631
Kreditupplysningar	-1 117	-2 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-9 818
Kontorsmateriel	-4 080	-3 360
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 730
Konsultarvoden	-12 267	-12 165
Bankkostnader	-3 656	-2 390
Summa övriga externa kostnader	-301 424	-285 403

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 468	-11 396
Styrelsearvoden	-52 000	-54 888
Sammanträdesarvoden	-11 275	-11 525
Övriga kostnadsersättningar	-183	-500
Pensionskostnader	-276	-401
Sociala kostnader	-21 016	-32 082
Summa personalkostnader	-91 217	-110 791

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-29 671	-29 671
Avskrivning Markanläggningar	-5 152	-5 152
Avskrivningar tillkommande utgifter	-188 943	-188 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 465
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-223 767	-230 232



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 260
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 260

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 094
Ränteintäkter från likviditetsplacering	50 487	36 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	635	369
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 151	40 752

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-239 861	-185 904
Övriga räntekostnader	0	-87
Övriga finansiella kostnader	0	-9 037
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-239 861	-195 028



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 978 096	1 978 096
Mark	1 797 945	1 797 945
Tillkommande utgifter	10 254 565	10 254 565
Anslutningsavgifter	336 000	336 000
Miljöhus	77 284	77 284
	14 443 890	14 443 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 544 312	-1 514 640
Anslutningsavgifter	-336 000	-336 000
Tillkommande utgifter	-4 760 526	-4 571 583
Markanläggningar	-36 066	-30 913
	-6 676 903	-6 453 136
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 671	-29 671
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 943	-188 943
Årets avskrivning markanläggningar	-5 152	-5 152
	-223 767	-223 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 453 135	-6 676 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 543 220	7 766 989
Varav		
Byggnader	404 113	433 784
Mark	1 797 945	1 797 945
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	5 305 096	5 494 039
Markanläggningar	36 066	41 218
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	142 000	142 000
Totalt taxeringsvärde	24 342 000	24 342 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 090 000</i>	<i>19 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 252 000</i>	<i>5 252 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	63 000	63 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-439	-292
Kundfordringar	0	24 040
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-439	23 748

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	28 611	27 976
Summa övriga fordringar	28 611	27 976

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	32 555	26 911
Förutbetalda försäkringspremier	16 752	13 960
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 561	55 649
Förutbetald vattenavgift	19 658	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 620
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 317	371
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 843	101 935

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 425 463	1 580 912
Transaktionskonto	419 401	338 675
Summa kassa och bank	1 844 863	1 919 587

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	9 509 290	9 799 290
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 262 100	-5 370 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 247 190	4 429 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,31%	2024-10-28	5 110 000,00	0,00	30 000,00	5 080 000,00
SWEDBANK	1,36%	2025-08-25	1 002 100,00	0,00	40 000,00	962 100,00
SWEDBANK	4,00%	2026-05-25	1 711 900,00	0,00	50 000,00	1 661 900,00
SWEDBANK	1,34%	2026-08-25	170 290,00	0,00	80 000,00	90 290,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	1 805 000,00	0,00	90 000,00	1 715 000,00
Summa			9 799 290,00	0,00	290 000,00	9 509 290,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 6 042 100 kr samt amortera 220 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Samtliga av föreningens lån ska omförhandlas inom fem år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	-3 826	9 110
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 615	225 614
Summa leverantörsskulder	12 789	234 724

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	7 196	5 755
Summa skatteskulder	7 196	5 755

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 583	1 583
Skuld sociala avgifter och skatter	1 375	1 007
Summa övriga skulder	2 959	2 590



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	32 566	19 948
Upplupna elkostnader	4 489	4 958
Upplupna vattenavgifter	58 975	35 922
Upplupna värmekostnader	11 655	8 859
Upplupna kostnader för renhållning	3 893	960
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 028
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 867	201 665
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 446	273 339

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Olsson

Benny Persson

Anita Jensen

Vladan Karadzic

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557532662711

Dokument

Årsredovisning 2023-2024, Ängelholmshus 5
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-11-26 14:32:21 CET (+0100) av Linus
Martinsson (LM)
Färdigställt 2024-11-27 15:43:29 CET (+0100)

Initierare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Olsson (JO)
johan_olsson90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN OLSSON"
Signerade 2024-11-26 15:05:00 CET (+0100)

Anita Jensen (AJ)
jensen.anita@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA JENSEN"
Signerade 2024-11-26 16:19:24 CET (+0100)

Benny Persson (BP)
bennypersson53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY PERSSON"
Signerade 2024-11-26 23:17:25 CET (+0100)

Vladan Karadzic (VK)
vladank125@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VLADAN KARADZIC"
Signerade 2024-11-27 09:01:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532662711

Marie Karlefeldt (MK)
Riksbyggen
marie.karlefeldt@riksbyggen.se

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Marie-Louise Karlefeldt"
Signerade 2024-11-26 14:37:30 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-11-27 15:43:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5**

Org.nr 739400-1056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-09-01 - 2023-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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 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 revisionsssed 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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, 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.

Ystad den 27 november 2024

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-11-27 14:43:14 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a598e601-a8a7-418a-b400-50e3c1fb7e7

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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 20,6 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 planerbara 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängelholmshus 5 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

