

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängslyckan i Trelleborg
Org nr: 716438-9681

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ängslyckan i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 46%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Änghög 1, Änghög 2, Grodden 1 och Bladet 1 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 37 lägenheter samt 37 carporter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990/91. Fastigheternas adress är Änghögsgatan 13-56 samt Rotslingan 24-36 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	14	
5 rum och kök	11	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	37	

Area:

Total tomtarea	12 198 m ²
Total bostadsarea	3 569 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	51 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

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 108 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 420 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 498 tkr (420 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Pannbyte	2012-13	
Underhåll trä utvändigt	2016	
Taktvätt	2017	
Målning och snickeriarbeten	2017	
Underhållsspolning avloppsstammar	2017	
Utvändig målning, trä- och plåtarbete	2018-2019	
Byte varmvattenberedare	2020	
Service av samtliga entrédörrar	2020	
Byte entrédörrar	2021	
Golvbrunn	2022	
Byte varmvattenberedare	Görs löpande	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Fräsning spolning slamsugning	25 276	
Underhåll gasspannor med brandskyddskontroll	63 033	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vicki Kleimann	Ordförande	2025
Kristoffer Frosthalm	Sekreterare	2025
Fredrik Lorenzen	Ledamot	2024
Thomas Golrang	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Hansson	Suppleant	2024
Niclas Edlund	Suppleant	2025
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Kersti Liljegren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Magnusson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Malmgren	2024
Margareta Melin	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 798 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 967 111	2 760 158	2 688 077	2 676 246	2 682 304
Rörelsens intäkter	2 976 050	2 766 898	2 700 734	2 683 498	2 684 414
Resultat efter finansiella poster	816 828	782 714	727 457	789 224	-5 584 782
Årets resultat	816 828	782 714	727 457	789 224	-5 584 782
Resultat exkl avskrivningar	1 004 292	970 177	914 921	976 688	-5 397 318
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-493 708	-404 823	-319 079	-243 312	-6 480 318
Balansomslutning	26 926 878	26 352 071	25 839 984	25 141 657	24 504 345
Årets kassaflöde	715 190	733 994	834 090	797 761	-118 830
Soliditet %	16	13	11	8	5
Likviditet %	46	38	32	82	290
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	831	773	753	750	752
Driftkostnader kr/kvm	216	212	209	188	1 560
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	197	191	196	160	164
Energikostnad kr/kvm	32	29	24	28	26
Underhållsfond kr/kvm	1 195	894	620	371	138
Reservering till underhållsfond kr/kvm	320	294	264	261	231
Sparande kr/kvm	234	228	209	236	243
Ränta kr/kvm	142	105	102	105	103
Skuldsättning kr/kvm	4 706	4 754	4 803	4 850	4 888
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 169	6 233	6 297	6 358	6 408
Räntekänslighet %	7,4	8,1	8,4	8,5	8,5



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). 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 700	4 181 781	-1 461 009	782 714
Disposition enl. årsstämmobeslut			782 714	-782 714
Reservering underhållsfond		1 498 000	-1 498 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-88 309	88 309	
Årets resultat				816 828
Vid årets slut	3 700	5 591 472	-2 087 986	816 828

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-678 295
Årets resultat	816 828
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 498 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 309
Summa	-1 271 158

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 271 158

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 111	2 760 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 939	6 740
Summa rörelseintäkter		2 976 050	2 766 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 011 532	-990 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 393	-192 489
Personalkostnader	Not 6	-146 186	-137 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-187 464	-187 464
Summa rörelsekostnader		-1 552 575	-1 508 035
Rörelseresultat		1 423 475	1 258 863
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	370	1 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	72 053	24 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-679 070	-502 324
Summa finansiella poster		-606 647	-476 149
Resultat efter finansiella poster		816 828	782 714
Årets resultat		816 828	782 714

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 051 795	22 239 259
Summa materiella anläggningstillgångar		22 051 795	22 239 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		22 070 295	22 257 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	60 186	57 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	143 713	99 039
Summa kortfristiga fordringar		203 899	156 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 652 684	3 937 495
Summa kassa och bank		4 652 684	3 937 495
Summa omsättningstillgångar		4 856 583	4 094 312
Summa tillgångar		26 926 878	26 352 071

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 700	3 700	
Fond för yttre underhåll	5 591 472	4 181 781	
Summa bundet eget kapital	5 595 172	4 185 481	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 087 986	-1 461 009	
Årets resultat	816 828	782 714	
Summa fritt eget kapital	-1 271 158	-678 295	
Summa eget kapital	4 324 014	3 507 185	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 108 808	12 190 228
Summa långfristiga skulder		12 108 808	12 190 228
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 909 045	10 056 045
Leverantörsskulder	Not 17	116 460	66 121
Skatteskulder	Not 18	79 905	115 845
Övriga skulder	Not 19	63 458	61 601
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	325 188	355 046
Summa kortfristiga skulder		10 494 056	10 654 658
Summa eget kapital och skulder	26 926 878	26 352 071	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	816 828	782 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	187 464	187 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 004 292	970 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-47 081	34 443
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-13 601	-42 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 610	962 414
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-228 420	-228 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-228 420	-228 420
Årets kassaflöde	715 190	733 994
Likvidamedel vid årets början	3 937 495	3 203 501
Likvidamedel vid årets slut	4 652 685	3 937 495
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 846 628	2 635 632
Vattenavgifter	120 483	124 526
Summa nettoomsättning	2 967 111	2 760 158

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	8 885	6 685
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-5
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	8 939	6 740

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-88 309	-96 106
Reparationer	-107 793	-128 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 619	-328 338
Försäkringspremier	-54 273	-48 458
Kabel- och digital-TV	-123 974	-98 791
Återbäring från Riksbyggen	1 900	2 400
Statuskontroll	-9 856	-19 917
Förbrukningsinventarier	-2 685	-1 684
Vatten	-148 824	-133 658
Sophantering och återvinning	-134 099	-136 965
Summa driftskostnader	-1 011 532	-990 232

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 906	-164 551
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 303	-1 363
Kreditupplysningar	-583	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 883	-8 187
Kontorsmateriel	-2 775	-3 278
Medlems- och föreningsavgifter	-1 554	-1 554
Bankkostnader	-2 390	-2 280
Summa övriga externa kostnader	-207 393	-192 489

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Sammanträdesarvoden	-34 500	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-32 886	-30 851
Summa personalkostnader	-146 186	-137 851

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-187 464	-187 464
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-187 464	-187 464

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 37 st x 10 kr/andel 2023	370	1 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	370	1 776
<i>Utdelning Riksbyggen</i>		

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	71 082	24 341
Övriga ränteintäkter	971	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 053	24 399

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-666 510	-490 685
Övriga räntekostnader	-1 436	-401
Övriga finansiella kostnader	-11 124	-11 238
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-679 070	-502 324

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 261 494	21 261 494
Tomtmark	5 353 000	5 353 000
Summa anskaffningsvärde vid årets början	26 614 494	26 614 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 614 494	26 614 494

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 375 235	-4 187 772
	-4 375 235	-4 187 772

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-187 463	-187 463
-----------------------------	----------	----------

Summa årets avskrivningar	-187 463	-187 463
----------------------------------	-----------------	-----------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 562 698	-4 375 235
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	22 051 795	22 239 259
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	16 698 795	16 886 259
-----------	------------	------------

Mark	5 353 000	5 353 000
------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Småhus	51 288 000	51 288 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	51 288 000	51 288 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>33 565 000</i>	<i>33 565 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>17 723 000</i>	<i>17 723 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 37 st á 500 kr/st	18 500	18 500
Summa andra långfristiga fordringar	18 500	18 500
<i>Andelar Riksbyggen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 987	55 756
Momsfordringar	1 199	2 023
Summa övriga fordringar	60 186	57 779

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 128	54 273
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 616	44 766
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 969	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 713	99 039

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	2 735 750	2 665 782
Transaktionskonto, Swedbank	1 914 934	1 269 713
Summa kassa och bank	4 652 684	3 937 495

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 017 853	22 246 273
Nästa års lån som villkorsändras	-9 680 625	-9 827 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-228 420	-228 420
Långfristig skuld vid årets slut	12 108 808	12 190 228

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,89%	2024-03-28	2 327 625,00	0,00	73 500,00	2 254 125,00
SWEDBANK	4,44%	2024-03-28	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,89%	2026-08-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	2,57%	2027-04-23	4 918 648,00	0,00	154 920,00	4 763 728,00
Summa			22 246 273,00	0,00	228 420,00	22 017 853,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 228 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 228 420 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 254 125 kr och 7 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	52 057	26 153
Ej reskontraförda leverantörsskulder	64 403	39 968
Summa leverantörsskulder	116 460	66 121

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	397 915	368 460
Debiterad preliminärskatt	-318 010	-252 615
Summa skatteskulder	79 905	115 845

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-1 986	0
Skuld sociala avgifter och skatter	65 444	61 601
Summa övriga skulder	63 458	61 601

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	45 552	73 742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 148	8 216
Upplupna vattenavgifter	12 774	10 912
Upplupna kostnader för renhållning	9 045	9 211
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 669	241 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 188	355 046

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 034 000	37 034 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Datum och ort enligt digital signering

Vicki Kleimann

Kristoffer Frostholm

Fredrik Lorenzen

Thomas Golrang

Vår revisionsberättelse har lämnats
enligt digital signering.

Mitt granskningsprogram har lämnats
enligt digital signering.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kersti Liljegren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511244111

Dokument

BRF Ängslyckan ÅR 2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-02-22 07:31:02 CET (+0100) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2024-02-22 10:16:10 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Vicki Kleimann (VK)
BRF Ängslyckan i Trelleborg
vicki.kleimann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICKI KLEIMANN"
Signerade 2024-02-22 08:25:57 CET (+0100)

Fredrik Lorenzen (FL)
BRF Ängslyckan i Trelleborg
fiddel_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK LORENZEN"
Signerade 2024-02-22 07:49:28 CET (+0100)

Kristoffer Frosthholm (KF)
BRF Ängslyckan i Trelleborg
info@frosthholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER LARS KRISTOFFER FROSTHOLM"
Signerade 2024-02-22 07:38:33 CET (+0100)

Thomas Golrang (TG)
Riksbyggen
thomas.golrang@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Golrang"
Signerade 2024-02-22 09:21:50 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511244111

Kersti Liljegren (KL)
Förtroendevald revisor
kersti.liljegren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTI ÖSTENSDOTTER LILJEGREN"
Signerade 2024-02-22 10:04:51 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-02-22 10:16:10 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 Ängslyckan i Trelleborg
Org.nr 716438-9681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängslyckan i Trelleborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorers 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 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.

Revisorers 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 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 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 Ängslyckan i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

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>

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, 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängslyckan i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängslyckan i Trelleborg 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

