

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Tegelbruket
Engelholm
Org nr: 739400-2070



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Tegelbruket Engelholm får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 -2 232 065 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-16.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på lägre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år dels beroende på mindre utfört underhåll och lägre värmekostnader. Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 997 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tegelbruket 12 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 64 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adress är Tegelbruksgatan 8 A-B i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	38
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	38
Antal p-platser	12

Total tomtarea	4 154 m ²
Total bostadsarea	3 970 m ²
Total lokalarea	47 m ²

Årets taxeringsvärde	40 854 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 655 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Kone AB	Serviceavtal garageport, hissar
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
Aimo Park Sweden	Parkeringsbevakning
Hr Björkmans Entrémattor AB	Tvätt av entrémattor

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 127 tkr och planerat underhåll för 390 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 som uppdaterades 2019, visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 094 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 272 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 225 tkr per år. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 56 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (199 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga eviga underhållskostnaden eftersom hänsyn har tagits till det betydligt lägre beräknade värdet för tio år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2013-2014	
Balkongutbyggnad samt inglasning	2013-2014	
Tvätt och lagning av fasader och mur	2016	
Byte av garageport och sidodörr till garage	2016	
Räcke	2017	Tillverkning och montering av räcke.
Målning	2017	Målnings- och plåtarbeten.
Byte av stolpmaturer	2017	
Energisparprojekt	2018	Underhåll/investering som genom att återvinna värmen bidrar till kraftigt sänkta kostnader.
Hissbyte	2018	Byte av hissarna i båda trappuppgångarna
Tvättmaskiner	2019	Byte av 4 st tvättmaskiner (investering)

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tillverkning 2 st handledare)	8 688
Installationer (relining avloppsstam, energisparprojekt)	376 435
Markytor (stenläggning)	4 894

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj-Britt Gottfridsson	Ordförande	2020
Ulf Berwill	Sekreterare	2020
Lena Larsson	Vice ordförande	2021
Måns Knutsson	Ledamot	2020
Lisa Johansson	Ledamot	2021
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Thulin	Suppleant	2021
Inger Wahlgren	Suppleant	2020
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Gottfridsson	2020
Dagmar Svensson	2020

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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Energi och hållbarhet

Föreningen har under 2019 upprättat ny energideklaration. Deklarationen visar att föreningens energiförbrukning uppgår till 72 kWh/kvm, vilket ligger 15 % lägre än nybyggnadskrav.

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen och följande åtgärder har genomförts:

Under 2019 har föreningens samtliga tvättmaskiner bytts ut till nya lågenergimaskiner.

Sommaren 2018 genomförde föreningen ett större energiprojekt.

På taket installerades 2 st frånluftsaggregat IV Ecoheater. Värmepumparna återvinner värmen som fläktarna blåser ut, vilket bidrar till sänkta driftskostnader.

Föreningens undercentral byttes ut och en ny driftövervakning installerades.

Samtliga radiatorer justerades in för att hålla en jämn temperatur i samtliga lägenheter.

Samtliga ventilationsdon byttes ut till KB ventilationsdon, låsningsbara för att få rätt luftflöde i samtliga lägenheter.

Energiprojektet har bidragit till kraftigt sänkta driftskostnader vilket tydligt framgår i bokslutet.

Under 2019 förbrukade föreningen 96 485 kwh, vilket kan jämföras med 431 352 kwh 2017. Efter beaktande för ökade elkostnader innebär detta en besparing på ca 180 tkr, vilket motsvarar ca 3 000 kr per lägenhet och år.

Under augusti - september 2018 byttes föreningens båda hissar ut till nya moderna från Kone.

De nya hissarna har modern inredning och är energieffektiva samt driftssäkra.

Under 2018 byttes all belysning till LED.

Föreningen har bytt ut 40 st ljuskällor i trappuppgångar till ledarmaturer. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 2 600 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på 59,6%.

I samtliga källargångar har föreningen bytt ut 130 st ljuskällor till ledljuskällor. Tidigare ljuskällor var på 60 W och har ersatts med LED, vilket förbrukar 9 W. Ljuskällorna har bibehållen ljusstyrka men förbrukar 85% mindre energi. De nya lamporna har även bidragit till ett bättre ljus.

Föreningen har även bytt ut all stolpbelysning till LED.

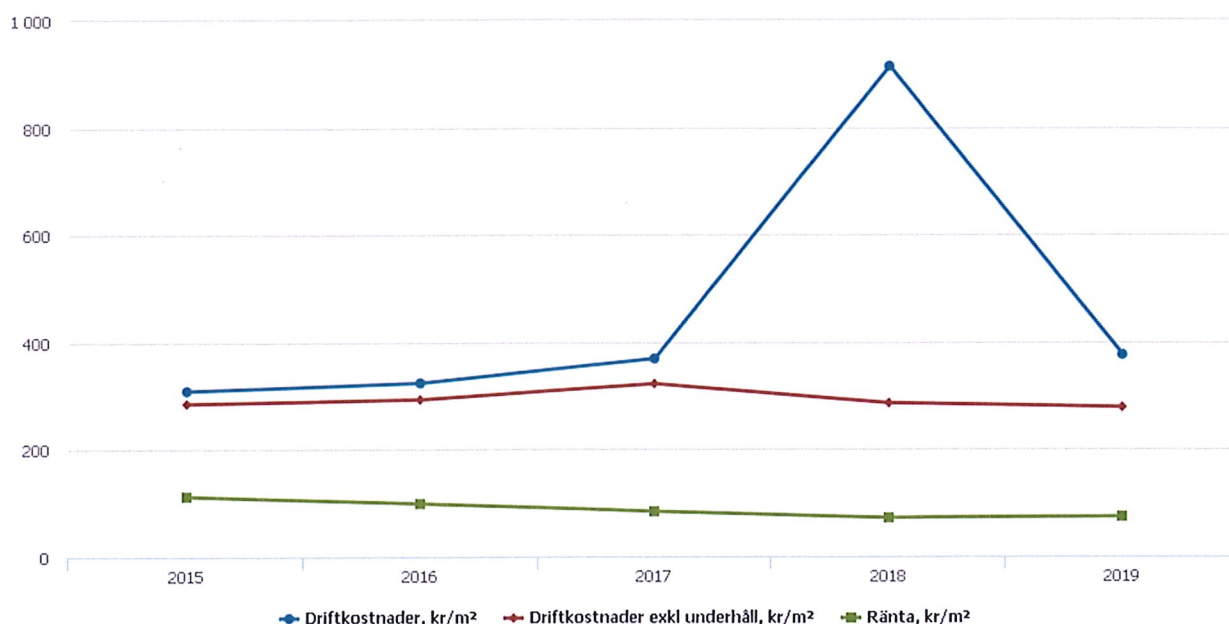
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Bostadsmässan i Malmö, en av Södra Sveriges största mässa inom Bostadsrätt delar ut ett energipris till föreningar som arbetat föredömligt med energifrågor.

Glädjande nog nominerades Riksbyggen Brf Tegelbruket i Engelholm 2018 för sitt arbete med energi och hållbarhet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 111	3 046	2 976	2 908	2 857
Resultat efter finansiella poster	573	-1 462	638	706	687
Årets resultat	573	-1 477	638	706	687
Resultat exklusive avskrivningar	997	-1 200	926	994	975
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	197	-2 100	74	94	475
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	224	212	224	124
Balansomslutning	20 504	20 640	19 831	19 409	19 703
Soliditet %	6	4	11	8	4
Likviditet %	130	109	326	286	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	744	726	709	695
Driftkostnader, kr/m ²	376	914	369	324	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	278	286	322	293	285
Ränta, kr/m ²	74	72	84	99	112
Underhållsfond, kr/m ²	155	53	458	293	101
Lån, kr/m ²	4 692	4 783	4 225	4 304	4 550
Skuldkvot %	5,83	6,10	6,00	5,78	6,16



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	319 965	213 702	1 671 801	-1 462 468
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 462 468	1 462 468
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-390 017	390 017	
Årets resultat				573 034
Vid årets slut	319 965	623 684	-200 650	573 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	209 333
Årets resultat	573 034
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	390 017
Summa	372 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	372 384
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 111 139	3 045 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 955	106 050
Summa rörelseintäkter		3 233 094	3 151 803
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 508 678	-3 672 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 000	-343 306
Personalkostnader	Not 6	-74 257	-57 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 740	-262 885
Summa rörelsekostnader		-2 371 675	-4 336 151
Rörelseresultat		861 419	-1 184 349
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	9 216	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 031	5 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-298 632	-293 013
Summa finansiella poster		-288 385	-278 119
Resultat efter finansiella poster		573 034	-1 462 468
Årets resultat		573 034	-1 462 468

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 292 749	19 384 092
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	176 041	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 468 790	19 384 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		19 564 790	19 480 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 552	0
Övriga fordringar	Not 15	2 562	2 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	56 027	227 953
Summa kortfristiga fordringar		60 141	230 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	879 414	929 548
Summa kassa och bank		879 414	929 548
Summa omsättningstillgångar		939 555	1 160 050
Summa tillgångar		20 504 345	20 640 142

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	319 965	319 965
Fond för yttre underhåll	623 684	213 702
Summa bundet eget kapital	943 649	533 667
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-200 650	1 671 801
Årets resultat	573 034	-1 462 468
Summa fritt eget kapital	372 384	209 333
Summa eget kapital	1 316 034	742 999
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 467 466
Summa långfristiga skulder	18 467 466	18 832 466
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	380 000
Leverantörsskulder	36 032	313 469
Skatteskulder	3 227	11 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	301 586
Summa kortfristiga skulder	720 845	1 064 677
Summa eget kapital och skulder	20 504 345	20 640 142

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	100
Balkongutbyggnad	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	15-20
Markanläggningar	Linjär	15
Tvättmaskiner	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 029 436	2 955 492
Hyror, lokaler	10 848	10 848
Hyror, garage	91 200	91 000
Hyror, p-platser	7 182	7 350
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 476	-16 293
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 051	-2 644
Summa nettoomsättning	3 111 139	3 045 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
TV via fiber	99 072	91 776
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	13 954	14 084
Fakturerade kostnader	2 340	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	3
Övriga rörelseintäkter	600	7
Försäkringsersättningar	5 983	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 955	106 050

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-390 017	-2 525 395
Reparationer	-126 982	-41 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 668	-90 118
Försäkringspremier	-44 832	-39 066
TV via fiber	-99 073	-97 859
Pcb/Radonsanering	-7 000	0
Återbäring från Riksbyggen	7 800	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-463
Serviceavtal (rökluckor, garageport, entrémattor)	-20 808	-1 348
Obligatoriska besiktningar (energideklaration)	-6 000	-24 041
Snö- och halkbekämpning	-3 173	-1 800
Statuskontroll	-24 716	-23 757
Förbrukningsinventarier	-6 289	-9 420
Vatten	-91 726	-91 927
Fastighetsel	-159 108	-90 124
Uppvärmning	-95 829	-290 586
Sophantering och återvinning	-39 359	-36 215
Förvaltningsarvode drift	-308 898	-315 960
Summa driftkostnader	-1 508 678	-3 672 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-296 139	-283 491
Resekostnader	-1 027	-143
IT-kostnader	-5 087	-1 695
Arvode, yrkesrevisor	-6 897	-7 125
Övriga förvaltningskostnader (styrelse, medlemsaktivitet, tryckning m.m.)	-21 351	-20 617
Kreditupplysningar	-2 409	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 954	-14 084
Kontorsmateriel	-201	0
Telefon (hissar)	-6 100	-6 545
Medlemsavgift Intresseföreningen	-4 160	-4 160
Köpta tjänster (ritning till upphandling)	0	-2 063
Bankkostnader	-1 550	-1 620
Övriga externa kostnader (parkeringskort, miljöskyddstillsyn)	-6 124	-1 313
Summa övriga externa kostnader	-365 000	-343 306

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-45 000
Arvode till valberedningen	-2 000	-2 000
Utbildning förtroendevalda	-11 800	0
Sociala kostnader	-10 457	-10 398
Summa personalkostnader	-74 257	-57 398

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 269	-38 269
Avskrivning Markanläggningar	-60 529	-66 480
Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)	-32 094	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-281 390	-158 136
Avskrivning Maskiner och inventarier (tvättmaskiner)	-11 458	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-423 740	-262 885

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	9 216	9 216
Summa resultat från andelar i intresseföretag	9 216	9 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	749	5 645
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	282	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 031	5 678

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-298 582	-287 416
Övriga räntekostnader	-50	-22
Övriga finansiella kostnader (pantbrev)	0	-5 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-298 632	-293 013

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 826 918	3 826 918
Mark	898 000	898 000
Tillkommande utgifter	18 385 319	15 169 319
Markanläggning	1 634 334	1 634 334
	24 744 571	21 528 571
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift (fiber)	320 938	0
Tillkommande utgifter (hissbyte och energisparåtgärd)	0	3 216 000
	320 938	3 216 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 065 509	24 744 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 201 633	-1 163 364
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	-2 598 069	-2 439 933
Markanläggningar	-1 560 777	-1 494 297
	-5 360 479	-5 097 594
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-38 269	-38 269
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 094	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-281 390	-158 136
Årets avskrivning markanläggningar	-60 528	-66 480
	-412 281	-262 885
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 772 760	-5 360 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 292 749	19 384 092
Varav		
Byggnader	2 587 016	2 625 285
Mark	898 000	898 000
Anslutningsavgifter	288 844	
Tillkommande utgifter	15 505 860	15 787 250
Markanläggningar	13 029	73 557
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	30 200 000
Lokaler	454 000	455 000
Totalt taxeringsvärde	40 854 000	30 655 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 454 000</i>	<i>23 055 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (4 st tvättmaskiner)	187 499	0
	187 499	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 499	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 458	0
	-11 458	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 041	0
Varav		
Inventarier och verktyg	176 041	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	96 000	96 000
<i>192 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52	0
Kundfordringar	1 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 552	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 562	2 549
Summa övriga fordringar	2 562	2 549

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 952	44 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	162 454
Förutbetald TV-avgift via fiber	8 680	11 112
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 395	9 555
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 027	227 953

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	218 952	218 203
Transaktionskonto	660 462	711 345
Summa kassa och bank	879 414	929 548

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	18 847 466	19 212 466
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-380 000	-380 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 467 466	18 832 466

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,87%	2020-11-25	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,21%	2021-09-24	4 055 000,00	0,00	170 000,00	3 885 000,00
SWEDBANK	2,01%	2022-03-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,32%	2023-09-25	2 750 000,00	0,00	150 000,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,28%	2024-08-23	4 907 466,00	0,00	45 000,00	4 862 466,00
Summa			19 212 466,00	0,00	365 000,00	18 847 466,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 380 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 520 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 947 466 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 434	16 834
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	149 355
Upplupna elkostnader	19 706	20 334
Upplupna värmekostnader	9 981	13 612
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 500	77 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 965	82 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 586	359 760

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 403 651	19 143 651

Not Eventualförpliktelser

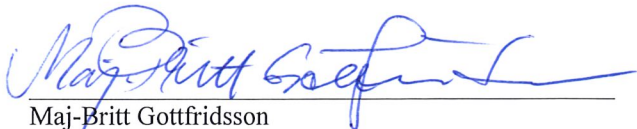
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

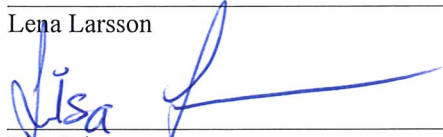
Ängelholm 2020-02-11



Maj-Britt Gottfridsson



Lena Larsson



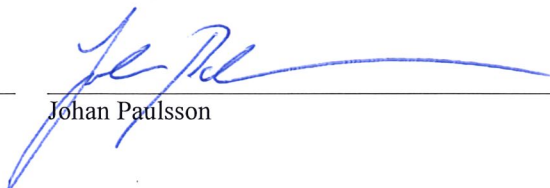
Lisa Johansson



Ulf Berwill



Måns Knutsson



Johan Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02- 17

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Tegelbruket Engelholm org.nr. 739400-2070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Tegelbruket Engelholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utföra 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 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 RB Brf Tegelbruket Engelholm för räkenskapsåret 2019 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ängelholm den 14 februari 2020


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen BRF Tegelbruket Engelholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Tegelbruket Engelholm i
samarbete med Riksbyggen*

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

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



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet