

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tegelbruket Engelholm
Org nr: 739400-2070



Medlemsvinst

RB BRF Tegelbruket Engelholm är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 10 800 kronor i återbäring samt 9 216 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tegelbruket
Engelholm får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 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 beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat även detta år, tack vare omsättning av lån föregående år till lägre ränta.

Not 6 Personalkostnader avviker mot tidigare år beroende på att arvoden har släpat bokföringsmässigt. Det arvode som beslutades på stämman april 2022 och utbetalades januari 2023 har nu bokats upp som upplupet arvode, vilket innebär att den posten är dubbel då även arvodet som utbetalades januari 2022 ligger med i detta bokslut. Arvodet utbetalas alltid endast en gång per år och det under januari månad efter avslutat verksamhetsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 164 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	11

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

Årets taxeringsvärde	44 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 854 000 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
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
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 117 tkr och planerat underhåll för 160 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades hösten 2022.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 49 302 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 986 tkr (248 kr/m²).

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
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 stolparmaturer	2017	
Hissbyte	2018	Byte av hissarna i båda trappuppgångarna
Energisparprojekt	2018-2019	Underhåll/investering som genom att återvinna värmen bidrar till kraftigt sänkta kostnader.
Tvättmaskiner	2019	Byte av 4 st tvättmaskiner (investering)
Gemensamma utrymmen	2021	Upprustning och målningsarbeten entréer, trapphus och källarplan inklusive alla källargångar. Diamantpolering stengolv.
Låssystem	2021	Nytt taggsystem och dörrautomatik i källarplan.
Porttelefoner	2021	Porttelefoner har installerats vid entréportdörrarna.
Bokningssystem	2021	Installation av ett helt nytt elektroniskt tvätbokningssystem och digital bokningstavla i respektive entré.
Postboxar	2021	Ny postboxar har monterats i entréerna samt nya informationstavlör.
Markytor	2021	Anläggning ny rabatt och bortforsling sten. Uppsättning nätverksstängsel.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte 2 st golvbrunnar)	6 739 kr
Huskropp utvändigt (service 9 st inglasade balkonger, mindre fasadarbeten)	27 563 kr
Markytor (montering kantsten samt påfyllning med jord i rabatter)	49 883 kr
Garage och p-platser (anläggning av cykelställ)	48 890 kr
Övrigt	26 809 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Garage	2023-2024	Upprustning garage

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	2024
Lena Ericsson	Sekreterare	2023
Carl Thulin	Vice ordförande	2023
Inger Wahlgren	Ledamot	2024
Peter Malm	Ledamot	2023
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Beatrix Arvidsson	Suppleant	2023
Hans Sjölin	Suppleant	2023
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Gottfridsson	2023
Tom Andersson	2023

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

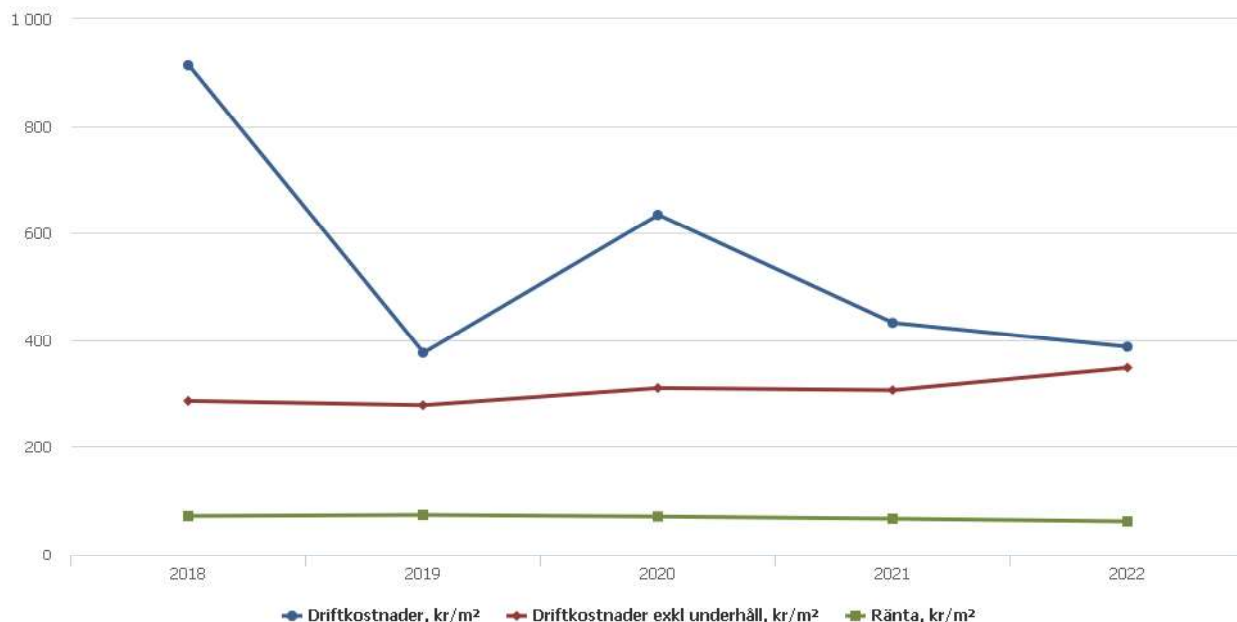
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 818 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 385	3 295	3 179	3 111	3 046
Resultat efter finansiella poster	777	578	-359	573	-1 462
Årets resultat	777	578	-359	573	-1 477
Resultat exklusive avskrivningar	1 164	965	27	997	-1 200
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	178	165	-773	197	-2 100
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	245	199	199	199	224
Balansomslutning	21 784	21 238	20 356	20 504	20 640
Soliditet %	11	7	5	6	4
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	93	40	15	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	254	199	54	130	109
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	818	794	778	763	744
Driftkostnader, kr/m ²	387	432	634	376	914
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	306	310	278	286
Ränta, kr/m ²	62	67	71	74	72
Underhållsfond, kr/m ²	309	103	30	155	53
Lån, kr/m ²	4 657	4 752	4 597	4 692	4 783
Skuldkvot %	5,36	5,55	5,57	5,83	6,10



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	319 965	415 072	222 046	577 600
Disposition enl. årsstämmobeslut			577 600	-577 600
Reservering underhållsfond		986 000	-986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 883	159 883	
Årets resultat				776 777
Vid årets slut	319 965	1 241 189	-26 471	776 777

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	799 646
Årets resultat	776 777
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 883
Summa	750 307

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	750 307
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 385 207	3 294 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 522	141 794
Summa rörelseintäkter		3 492 729	3 436 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 555 857	-1 735 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 778	-372 347
Personalkostnader	Not 6	-182 649	-81 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 534	-387 535
Summa rörelsekostnader		-2 477 818	-2 577 154
Rörelseresultat		1 014 911	859 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 216	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 284	965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-261 634	-292 102
Summa finansiella poster		-238 134	-281 921
Resultat efter finansiella poster		776 777	577 600
Årets resultat		776 777	577 600

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 635 044	19 010 078
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	138 541	151 041
Summa materiella anläggningstillgångar		18 773 585	19 161 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		18 869 585	19 257 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	2 565	2 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	247 524	229 988
Summa kortfristiga fordringar		250 089	232 550
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 664 152	1 748 017
Summa kassa och bank		2 664 152	1 748 017
Summa omsättningstillgångar		2 914 241	1 980 567
Summa tillgångar		21 783 826	21 237 686

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 965	319 965
Fond för yttre underhåll		1 241 189	415 072
Summa bundet eget kapital		1 561 154	735 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 471	222 046
Årets resultat		776 777	577 600
Summa fritt eget kapital		750 307	799 646
Summa eget kapital		2 311 460	1 534 683
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 326 966	14 706 966
Summa långfristiga skulder		16 326 966	14 706 966
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 380 000	4 380 000
Leverantörsskulder	Not 18	230 273	219 790
Skatteskulder	Not 19	11 451	8 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	523 676	387 772
Summa kortfristiga skulder		3 145 400	4 996 037
Summa eget kapital och skulder		21 783 826	21 237 686

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. Räkna 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
Passage/tvättbokningssystem/porttelefon	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 246 420	3 151 932
Hyrer, lokaler	10 848	10 848
Hyrer, garage	136 228	137 700
Hyrer, p-platser	13 200	13 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 289	-15 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 200	-3 600
Summa nettoomsättning	3 385 207	3 294 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
TV via fiber	99 072	99 072
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	8 211	18 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	240	1 040
Försäkringsersättningar	0	23 600
Summa övriga rörelseintäkter	107 522	141 794

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-159 883	-504 917
Reparationer	-117 396	-61 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 496	-97 916
Försäkringspremier	-54 301	-52 617
TV via fiber	-99 496	-99 073
Återbäring från Riksbyggen	10 800	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 063	-647
Serviceavtal (rökluckor, garageport, entrémattor)	-29 429	-31 374
Obligatoriska besiktningar (hissar, skyddsrumsinventering)	-18 470	-4 188
Snö- och halkbekämpning	-42 200	-36 344
Statuskontroll	-26 057	-25 482
Förbrukningsinventarier	-8 899	-12 886
Vatten	-114 199	-115 380
Fastighetsel	-250 480	-176 983
Uppvärmning	-79 944	-99 979
Sophantering och återvinning	-63 881	-47 726
Förvaltningsarvode drift	-397 463	-376 515
Summa driftskostnader	-1 555 857	-1 735 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-292 153	-285 709
IT-kostnader	-6 648	-6 793
Arvode, yrkesrevisorer	-7 500	-7 500
Övriga förvaltningskostnader (styrelse, medlemsaktiviteter m.m.)	-7 871	-28 752
Kreditupplysningar	-613	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 211	-18 078
Representation	-600	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner, papper m.m.)	-12 232	-5 304
Telefon (hissar)	-3 575	-8 125
Medlemsavgift Intresseförening	-4 160	-4 160
Bankkostnader	-2 100	-3 365
Övriga externa kostnader (miljöskyddstillsyn, p-tillstånd)	-6 115	-4 112
Summa övriga externa kostnader	-351 778	-372 347

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden (avser 2 år)	-145 000	-65 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 000
Övriga personalkostnader (utbildning förtroendevalda)	-8 200	-1 500
Sociala kostnader (avser 2 år)	-24 449	-10 932
Summa personalkostnader	-182 649	-81 432

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 269	-38 269
Avskrivning Markanläggningar	0	-1
Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)	-32 094	-32 094
Avskrivningar tillkommande utgifter	-304 671	-304 671
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 500	-12 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-387 534	-387 535

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 216	9 216
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 216	9 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 279	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 002	964
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 284	965

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 461	-268 967
Övriga finansiella kostnader	-14 173	-23 135
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-261 634	-292 102

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 826 918	3 826 918
Mark	898 000	898 000
Anslutningsavgifter	320 938	320 938
Tillkommande utgifter	18 850 944	18 850 944
Markanläggning	1 634 334	1 634 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 531 134	25 531 134
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 316 440	-1 278 171
Anslutningsavgifter	-96 282	-64 188
Tillkommande utgifter	-3 473 999	-3 169 328
Markanläggningar	-1 634 334	-1 634 334
	-6 521 055	-6 146 021
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-38 269	-38 269
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 094	-32 094
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-304 671	-304 671
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-375 034	-375 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 896 089	-6 521 055
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 635 045	19 314 750
Varav		
Byggnader	2 472 209	2 510 478
Mark	898 000	898 000
Anslutningsavgifter	192 562	224 656
Tillkommande utgifter	15 072 274	15 681 616
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 400 000	40 400 000
Lokaler	628 000	454 000
Totalt taxeringsvärde	44 028 000	40 854 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 628 000</i>	<i>30 454 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (4 st tvättmaskiner)	187 499	187 499
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 499	187 499
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 458	-23 958
	-36 458	-23 958
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 500	-12 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 958	-36 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	138 541	151 041
Varav		
Inventarier och verktyg	138 541	151 041

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 565	2 562
Summa övriga fordringar	2 565	2 562

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 816	54 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 615	166 256
Förutbetald TV-avgift via fiber	8 256	8 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 837	1 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 524	229 988

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 810 575	1 001 572
Transaktionskonto	853 578	746 444
Summa kassa och bank	2 664 152	1 748 017

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 706 966	19 086 966
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-380 000	-380 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-4 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 326 966	14 706 966

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2023-09-25	2 300 000,00	0,00	150 000,00	2 150 000,00
SWEDBANK	1,28%	2024-08-23	4 742 466,00	0,00	60 000,00	4 682 466,00
SWEDBANK	1,24%	2025-11-25	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	0,99%	2026-09-25	4 544 500,00	0,00	170 000,00	4 374 500,00
SWEDBANK	1,66%	2027-02-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			19 086 966,00	0,00	380 000,00	18 706 966,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 150 000 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.

Övriga fyra lån kommer omförhandlas inom en femårsperiod. Lånesumman för dessa lån uppgår till 16 556 966 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	230 273	219 790
Summa leverantörsskulder	230 273	219 790

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	11 451	8 475
Summa skatteskulder	11 451	8 475

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 559	204
Upplupna räntekostnader	10 623	10 843
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 570	32 271
Upplupna elkostnader	42 245	29 351
Upplupna värmekostnader	16 074	14 267
Upplupna styrelsearvoden	78 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 605	298 386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 676	387 772

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 403 651	19 143 651

Not 22 Eventualförpliktelser

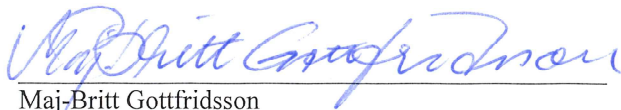
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2023-02-14



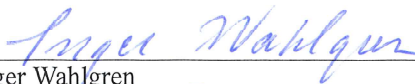
Maj-Britt Gottfridsson



Lena Ericsson



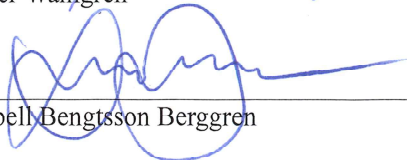
Carl Thulin



Inger Wahlgren



Peter Malm



Isabella Bengtsson Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-14

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 2022

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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, förfälskning, 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 2022 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 15 februari 2023


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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbruket Engelholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
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

