
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vågmästaren
Org nr: 739400-2278



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren 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 blev återbäringen 16 700 kr utdelningen 44 320 kr.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vågmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 171 575 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre el- och vattenkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående år bl.a. beroende på lägre reparations- och elkostnader. Elpriserna har stigit men tack vare egenproducerad el via solcellerna har föreningen lägre förbrukning nu när installationen är igång fullt ut. Föreningen har fått elstöd med 443 739 kr och den intäkten har dragits bort från elkostnaden. Bortsett från elstödet har föreningens elkostnad minskat med 357 tkr under året.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 2 260 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 241%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågmästaren 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Sockerbruksgatan 7-9 i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	96

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal p-platser	114	Varav 12 st med laddstolpar för elbilar
Antal p-platser	7	Gästparkeringar
Antal p-platser	1	MC-plats

Total tomtarea 9 453 m²

Total bostadsarea 9 696 m²

Årets taxeringsvärde 107 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 000 000 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	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia	TV, internet, telefon
Öresundskraft	Försäljning egenproducerad el
Aimo Park Sweden AB	Parkeringskontroll
Rexel Sverige AB	Laddstolpar

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 460 tkr och planerat underhåll för 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 641 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 272 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Kulvertbyte	2006	
Fönsterbyte	2008-2009	Föreningen bytte under åren 2008-2009 fönster och tak samt byggde om och glasade in samtliga balkonger till en total kostnad på 36 169 tkr.
Balkongrenovering/inglasning	2008-2009	
Fasadrenovering	2008-2009	
Takrenovering	2008-2009	Dessutom gjordes en tilläggsisolering av fasaderna samt tillbyggnad av takterasser. Av dessa har 10 169 tkr bokförts mot underhållsfonden och 26 000 tkr som ombyggnad med avskrivning på 50 år (530 tkr/år).
Hissar	2010	Nya hissar.
Utemiljö	2010	Helrenovering av utemiljö och parkering.
Automatisk dörruppställning	2013	Extra automatik till dörruppställning i entréerna.
Säkerhetsdörrar	2014	Byte till säkerhetsdörrar
Låssystem	2014	Byte till nytt låssystem.
Målning	2014	Ommålning av samtliga trapphus.
Fiberinstallation	2014	
Entréplan	2014-2015	Upprustning av samtliga entréplan.
Markytor	2016	Asfaltering, spalje, planteringar.
Ljuskällor	2017	Byte av ljuskällor i trappuppgångar, källargångar och parkering till ledarmaturer.
Torkrumsavfuktare	2017	6 st torkrumsavfuktare har bytts ut.
Installationer	2018	Byte av luftare, armaturer.
Huskropp utvändigt	2018	Plåt på gavlar m.m.
Markytor	2018	Uteplatser, pergolor
Automatisk dörruppställning	2019	Extra automatik till dörruppställning i entréerna - 6 st slagdörrsöppnare.
Ventilation	2019	Byte luftare, injustering ventilation och rengöring.
Gästrum	2019	Upprustning av nytt gästrum.
Soprum	2020	Ombyggnad soprum
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Byte tvättmaskin, byte hisstelefonerna, fasadlagningar mm
Fasader	2021	Fasadtvätt
Solceller	2021	Installationen av solceller har bokförts som investering.
Laddstolpar (investering)	2021	12 st laddstolpar, varav 10 st är uthyrningsbara och 2 st publika för medlemmarna.
Installationer	2022	Digitala informationstavlor i entréerna

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (nytt passagesystem, underhållsbesiktad slagdörrarna)	158 834 kr
Markytor (upprustning boulevard, anläggning ängsrabatt)	70 072 kr
Övrigt underhåll	63 261 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Greve	Ordförande	2023
Jill Bengtsson	Sekreterare	2024
Lars Lundblad	Vice ordförande	2023
Bengt Nilsson	Ledamot	2023
Johan Svärd	Ledamot	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Karin Hansson	Suppleant	2023
Mikael Odelius	Suppleant	2023
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023
Lars Ekberg	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Cecilia Andersson	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Christer Naxén	2023	
Gertie Hansson	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen arrangerat traditionsenlig grantändning. Korv med bröd samt glögg bjöds på medlemmarna. Föreningen har en canastaklubb som träffas dagtid varje torsdag för att spela kort, umgås samt fika. Sommartid spelas det boule dagtid varje tisdag på föreningens 2 boulebänor. Föreningen arrangerar även en årlig bouleturning där ett vinnarpar utses. Lagen lottas för att alla ska lära känna varandra. Medlemmarna är även engagerade i hockey och Rögle BK. Varje match samlas medlemmar i lokalen för att gemensamt titta på matcherna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 764 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Energideklaration har skett under hösten 2022 och energianvändningen (tidigare energiprestanda) uppgick till 59 kWh/kvm. Värdet kan jämföras med krav för nybyggnationer på 75 kWh/kvm. Värdet vid förra energideklarationen var 113 kWh/kvm vilket var bra då. Det nya låga värdet förklaras fullt ut med de investeringar föreningen gjort de senare åren.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Sommaren 2019 påbörjade 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. Energiprojektet har bidragit till kraftigt sänkta driftskostnader vilket tydligt framgår i bokslutet och i den månadsavläsning som Riksbyggen utför. Projektet färdigställdes i mitten av november 2019, sedan dess har fjärrvärmeförbrukningen minskat med ca 75 % per månad under vintermånaderna. Senaste året ligger i nivå med föreningens nya normala låga förbrukning. Variationer kommer alltid finnas beroende på hur kall vintern är.

Föreningen har under 2021 färdigställt sin solcellsinstallation bestående av 680 kvm solcellsyta. Totalt 416 st solcellsmoduler är placerade på husens tak och på gavlarna mot öster. Totalt beräknas att solcellerna kommer att producera 100 000 kWh/år vilket skulle motsvara 20% av hela föreningens elförbrukning per år. Vid gynnsamma lägen har man även ett kontrakt med Öresundskraft att kunna sälja överproduktionen av el ut till deras nät.

Föreningen har bytt ut 120 st ljuskällor i trappuppgångar till ledarmaturer. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 8 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på 59,6%.

Föreningens 6 st torkrumsavfuktare har bytts ut till nya energieffektiva avfuktare. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 48 000 kWh per år, vilket motsvarar en energibesparing på ca 80%.

I samband med renovering av torkrummen har nya ledarmaturer monterats i tvättstuga och torkrum.

I samtliga källargångar har föreningen bytt ut alla 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.

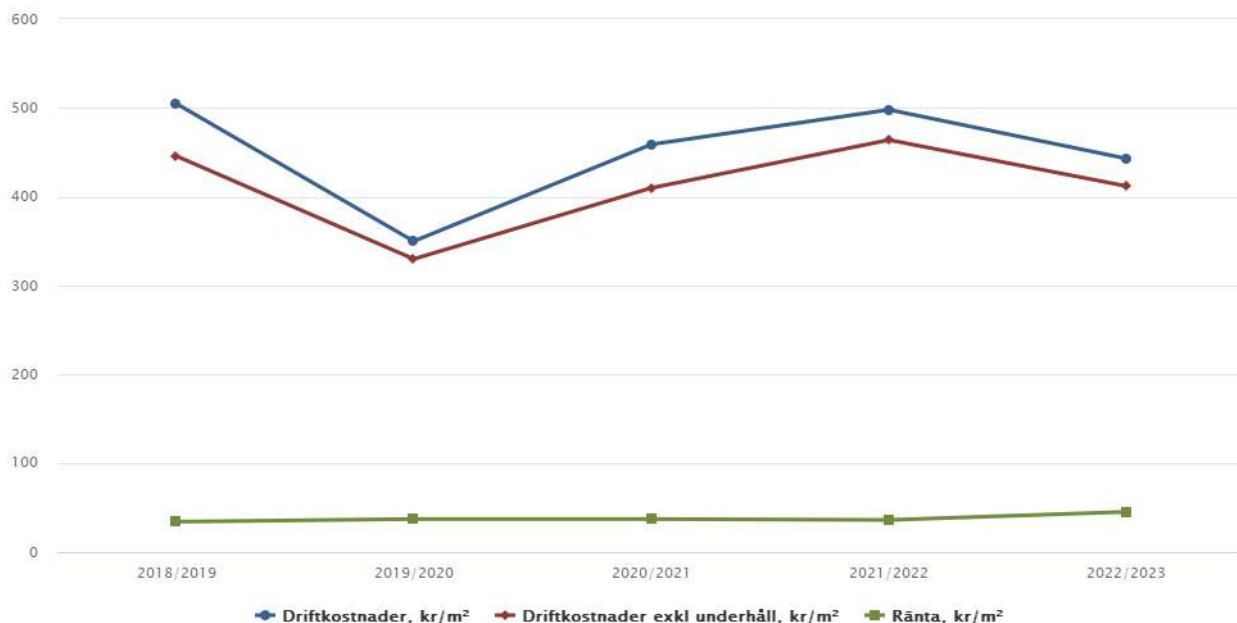
På parkeringen har föreningen bytt ut 12 st 80 W armaturer till 7 st ledarmaturer på 20 W. Föreningen beräknas minska energiförbrukningen med 3860 kWh/år, vilket motsvarar en besparing på ca 96%.

Nödbelysning har installerats över utrymningsdörrarna i källarna.

År 2020 utsågs föreningen till segrare i Riksbyggens årliga utlysta tävling "Årets Hållbarhetsförening". Juryns motivering till förstapriset var bland annat att föreningen satsar på hållbarhet i både stort och smått.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 688	7 470	7 290	7 181	7 077
Resultat efter finansiella poster	1 256	856	1 327	1 916	1 068
Årets resultat	1 256	856	1 327	1 916	1 068
Resultat exklusive avskrivningar	2 606	2 206	2 522	2 985	1 913
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-35	706	1 022	1 785	913
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	272	155	155	124	103
Balansomslutning	44 849	44 386	44 773	44 344	42 794
Soliditet %	20	17	15	12	8
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	199	34	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	241	199	152	270	145
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	764	741	727	716	705
Driftkostnader, kr/m ²	442	498	459	350	505
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	464	410	330	446
Ränta, kr/m ²	45	36	37	37	34
Underhållsfond, kr/m ²	639	397	276	170	66
Lån, kr/m ²	3 542	3 658	3 773	3 888	3 769
Skuldkvot %	4,21	4,43	4,59	5,10	4,76



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	421 944	3 849 764	2 450 310	856 109
Disposition enl. årsstämmobeslut			856 109	−856 109
Reservering underhållsfond		2 641 000	−2 641 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−292 167	292 167	
Årets resultat				1 256 279
Vid årets slut	421 944	6 198 597	957 586	1 256 279

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	3 306 420
Årets resultat	1 256 279
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−2 641 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 167
Summa	2 213 866

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 213 866
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 688 228	7 470 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	473 020	535 610
Summa rörelseintäkter		8 161 248	8 005 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 287 370	-4 825 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 826	-571 186
Personalkostnader	Not 6	-278 658	-242 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 506	-1 349 506
Summa rörelsekostnader		-6 551 361	-6 989 161
Rörelseresultat		1 609 887	1 016 818
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	44 320	212 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 604	8 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-469 532	-382 152
Summa finansiella poster		-353 608	-160 709
Resultat efter finansiella poster		1 256 279	856 109
Årets resultat		1 256 279	856 109

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 150 300	33 316 811
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 775 430	3 958 426
Summa materiella anläggningstillgångar		35 925 730	37 275 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	2 216 000	2 216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 216 000	2 216 000
Summa anläggningstillgångar		38 141 730	39 491 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 059
Övriga fordringar	Not 15	14 200	64 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	751 098	690 224
Summa kortfristiga fordringar		765 298	758 767
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 942 137	4 135 937
Summa kassa och bank		5 942 137	4 135 937
Summa omsättningstillgångar		6 707 435	4 894 704
Summa tillgångar		44 849 165	44 385 940

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 944	421 944
Fond för yttre underhåll		6 198 597	3 849 764
Summa bundet eget kapital		6 620 541	4 271 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		957 587	2 450 310
Årets resultat		1 256 279	856 109
Summa fritt eget kapital		2 213 866	3 306 420
Summa eget kapital		8 834 407	7 578 128
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 192 344	34 347 344
Summa långfristiga skulder		19 192 344	34 347 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 155 000	1 117 500
Leverantörsskulder	Not 19	508 248	465 756
Skatteskulder	Not 20	23 765	13 685
Övriga skulder	Not 21	3 391	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 132 010	863 527
Summa kortfristiga skulder		16 822 414	2 460 468
Summa eget kapital och skulder		44 849 165	44 385 940

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	50
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Ombyggnad	Linjär	50
Lägenhetsdörrar, låssystem	Linjär	40
Övernattningsslägenhet	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
Ventilationsåtgärder	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	7
Slagdörrsöppnare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 402 944	7 187 040
Hyrer, lokaler	23 638	21 851
Hyrer, p-platser	260 820	251 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 622	-19 039
Elavgifter	28 448	29 118
Summa nettoomsättning	7 688 228	7 470 370

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Fiberavgift TV	376 704	376 704
Övriga avgifter	1 560	0
Övriga ersättningar (Pantförskrivn- o överlåtelseavg, uthyrning gästrum)	67 922	35 791
Övriga sidointäkter (försäljning el solceller)	4 386	20 114
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-1
Övriga erhållna bidrag (vinst Årets Hållbarhetsförening, laddstolpar)	0	61 272
Övriga rörelseintäkter	6 185	41 729
Försäkringsersättningar	16 255	0
Summa övriga rörelseintäkter	473 020	535 610

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-292 167	-325 613
Reparationer	-460 066	-510 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 816	-218 736
Försäkringspremier	-193 070	-177 731
TV via fiber	-409 181	-394 233
Återbäring från Riksbyggen	16 700	25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 406	-25 642
Serviceavtal (laddstolpar, digitala entrétavlor, entrémattor)	-149 039	-24 834
Obligatoriska besiktningar (energideklaration, hissar, lekplats)	-62 862	-43 702
Snö- och halkbekämpning	-64 287	-49 888
Förbrukningsinventarier	-22 753	-40 323
Hyra bandslipmaskin	-129	0
Vatten	-268 784	-275 782
Fastighetsel	-477 857	-1 278 099
Uppvärmning	-333 557	-309 015
Sophantering och återvinning	-109 241	-108 470
Förvaltningsarvode drift	-1 220 854	-1 068 812
Summa driftskostnader	-4 287 370	-4 825 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-480 911	-431 940
IT-kostnader (fibersurf)	-1 704	-1 704
Arvode, yrkesrevisorer	-9 125	-7 875
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter)	-30 664	-20 138
Kreditupplysningar	-1 355	-1 867
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 422	-18 800
Representation	-1 150	-25 875
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, p-tillstånd mm)	-19 630	-19 797
Telefon (driftövervakning, hissar)	-20 259	-13 909
Medlemsavgift (Intresseföreningen)	-9 360	-9 360
Bankkostnader	-3 670	-2 100
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn, fastighetsnätverk)	-34 576	-17 820
Summa övriga externa kostnader	-635 826	-571 186

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-61 712	-50 652
Styrelsearvoden	-100 000	-82 500
Sammanträdesarvoden	-43 500	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 875	-23 875
Övriga kostnadsersättningar	-300	-2 074
Övriga personalkostnader	-4 250	-15 800
Sociala kostnader	-43 021	-40 672
Summa personalkostnader	-278 658	-242 573

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-207 992	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-958 519	-958 519
Avskrivning Installationer	-182 995	-182 995
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 349 506	-1 349 506

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	44 320	212 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	44 320	212 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 840	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	64 377	8 665
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	43
Övriga ränteintäkter	312	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 604	8 707

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 605	-346 009
Övriga räntekostnader	-217	-2
Övriga finansiella kostnader	-34 711	-36 141
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-469 532	-382 152

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 399 579	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	35 941 751	35 941 751
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 781 330	48 781 330
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 042 584	-5 834 593
Tillkommande utgifter	-9 421 935	-8 463 415
	-15 464 519	-14 298 008
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 992	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-958 519	-958 519
	-1 166 511	-1 166 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 631 030	-15 464 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 150 300	33 316 811
Varav		
Byggnader	4 149 003	4 356 994
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	25 561 297	26 519 817
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Totalt taxeringsvärde	107 000 000	107 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 000 000</i>	<i>82 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 356	100 356
Installationer	4 213 046	4 213 046
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 313 402	4 313 402
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–100 356	–100 356
Installationer	–254 620	–71 625
	–354 976	–171 981
Årets avskrivningar		
Installationer	–182 995	–182 995
	–182 995	–182 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	537 971	354 976
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 775 430	3 958 426
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 775 430	3 958 426

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	2 216 000	2 216 000
<i>4 432 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar (tillgodo)	0	–200
Kundfordringar	0	4 259
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 059

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	14 200	13 888
Momsfordringar	0	50 596
Summa övriga fordringar	14 200	64 484

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	53 769	7 227
Förutbetalda försäkringspremier	57 742	51 811
Förutbetalda driftkostnader	12 126	10 876
Förutbetalt förvaltningsarvode	549 597	532 337
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 220	64 784
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 644	23 189
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	751 098	690 224

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	4 658 240	3 139 300
Transaktionskonto	1 268 898	981 637
Summa kassa och bank	5 942 137	4 135 937

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	34 347 344	35 464 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 117 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 155 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 192 344	34 347 344

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75%	2024-05-24	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	0,75%	2024-08-23	7 460 000,00	0,00	117 500,00	7 342 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	3 657 500,00	0,00	510 000,00	3 147 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	2,60%	2026-04-24	8 882 344,00	0,00	410 000,00	8 472 344,00
SWEDBANK	1,07%	2026-06-17	1 840 000,00	0,00	80 000,00	1 760 000,00
Summa			35 464 844,00	0,00	1 117 500,00	34 347 344,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 6 812 500 kr och 7 342 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	508 248	465 756
Summa leverantörsskulder	508 248	465 756

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	23 765	13 685
Summa skatteskulder	23 765	13 685

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	3 391	0
Summa övriga skulder	3 391	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	13 328	1 680
Upplupna sociala avgifter	4 773	2 135
Upplupna räntekostnader	13 622	13 832
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	224 295	23 252
Upplupna elkostnader	45 114	56 965
Upplupna vattenavgifter	45 164	45 164
Upplupna värmekostnader	16 035	10 966
Upplupna kostnader för renhållning	2 380	1 990
Upplupna styrelsearvoden	30 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 078	33 998
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	686 721	660 545
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 132 010	863 527

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	37 900 000	37 900 000

Not 24 Eventualförpliktelser

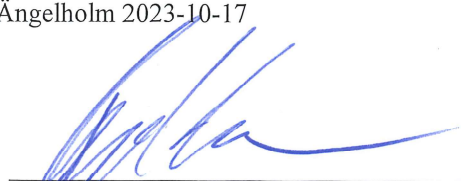
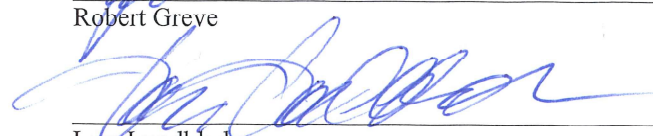
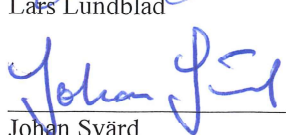
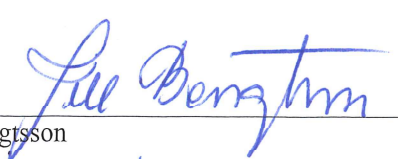
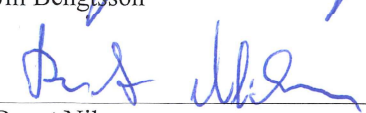
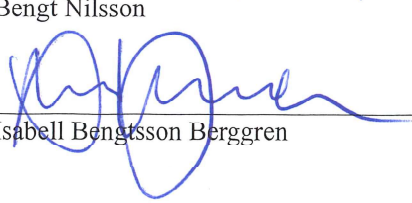
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

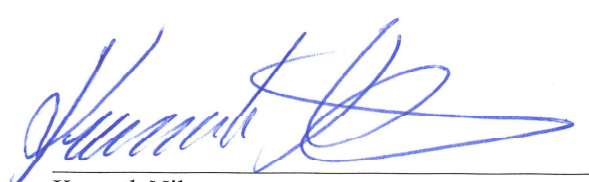
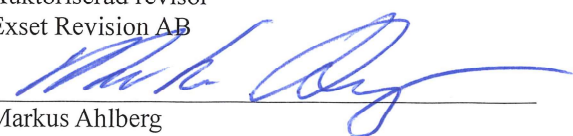
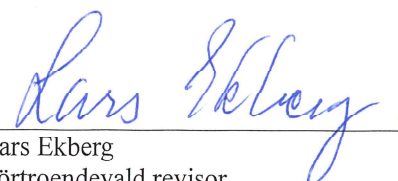
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2023-10-17


Robert Greve
Lars Lundblad
Johan Svärd
Jill Bengtsson
Bengt Nilsson
Isabell Bengtsson Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 oktober 2023


Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB
Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB
Lars Ekberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren
Org.nr. 739400-2278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 september 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

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

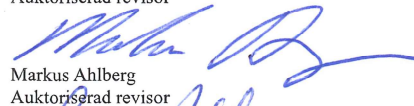
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

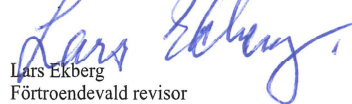
Bästad den 27/10 2023



Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor



Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor



Lars Ekberg
Förtroendevald revisor

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

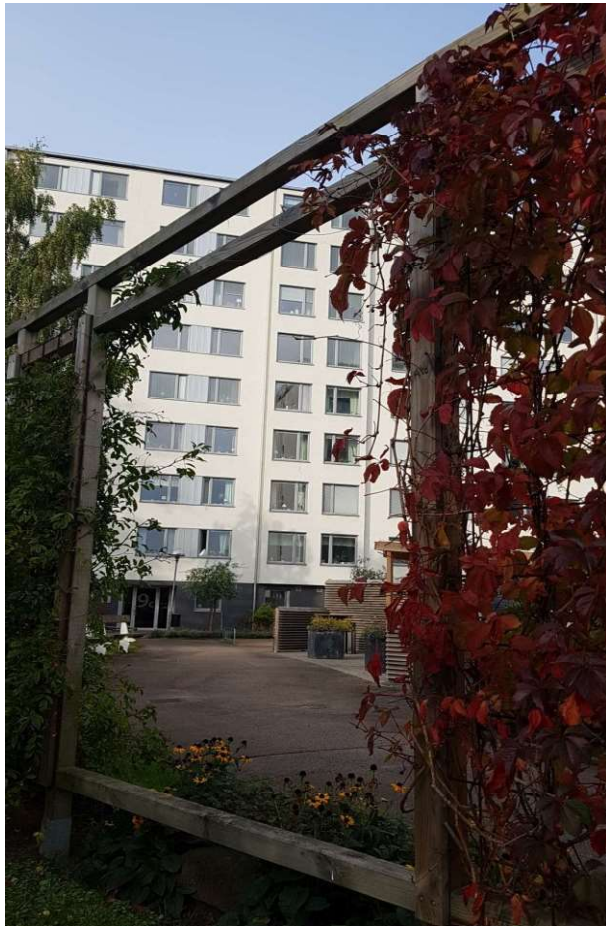
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- 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.

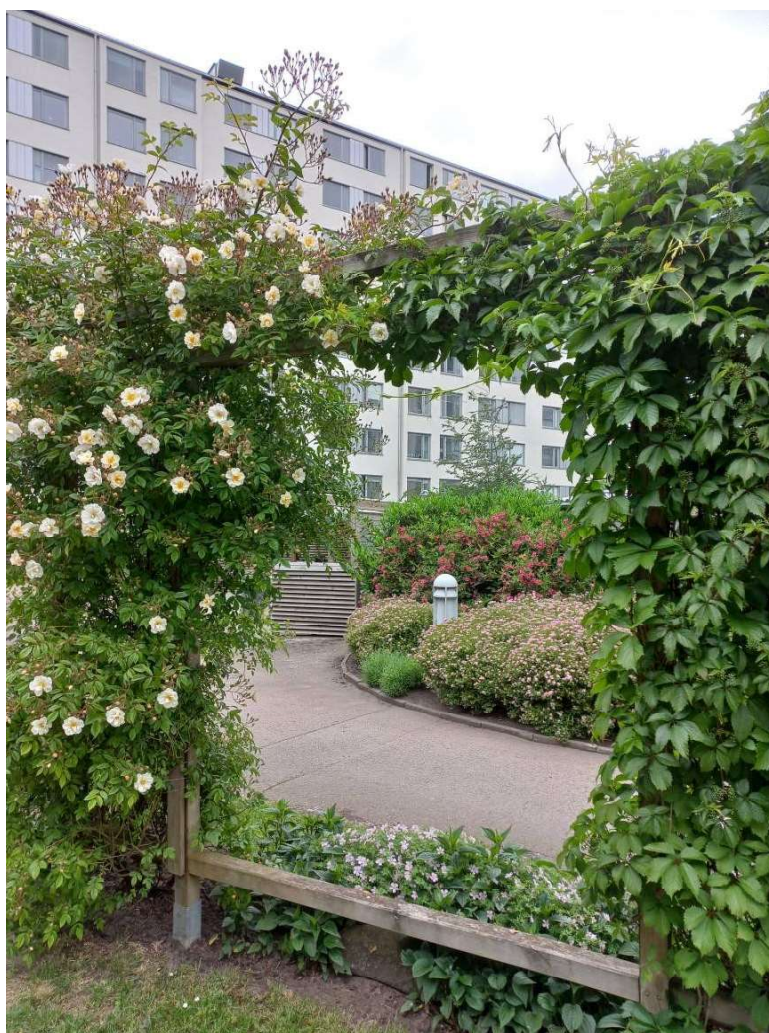


Riksbyggen Bostadsrättsförening Vågmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Vågmästaren 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