

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Tegelbruket
Engelholm
Org nr: 739400-2070



Medlemsvinst

Riksbyggen 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 blev det ingen återbäring eller utdelning p.g.a. Corona.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Tegelbruket Engelholm får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 232 065 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utfört underhåll. Räntekostnaderna har minskat något jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 15%.

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 130% till 54%.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 27 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	40 854 000 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 172 tkr och planerat underhåll för 1 304 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 32 815 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 094 tkr (272 kr/m²). För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 225 tkr per år. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 56 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (199 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga eviga underhållskostnaden eftersom hänsyn har tagits till det betydligt lägre beräknade värdet för tio år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2013-2014	
Balkongutbyggnad samt inglasning	2013-2014	
Tvätt och lagning av fasader och mur	2016	
Byte av garageport och sidodörr till garage	2016	
Räcke	2017	Tillverkning och montering av räcke.
Målning	2017	Målnings- och plåtarbeten.
Byte av 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)
Avloppsstam	2019	Kontroll avloppsstam

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler (diamantpolering stengolv)	247 438
Gemensamma utrymmen (målningsarbeten, trapphus, källare)	565 858
Installationer (el, värme, va, låssystem i samband med upprustning)	483 350
Markytor	7 050

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage	2021-2022	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/sekreterare	2022
Dagmar Svensson	Sekreterare	2022 (avgått)
Lena Larsson	Vice ordförande	2021
Lisa Johansson	Ledamot	2021
Carl Thulin	Ledamot	2021
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	(slutat)
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Wahlgren	Suppleant	2022
Peter Malm	Suppleant	2021
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	2021
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
David Sjöbergh	2021	
Jan Gottfridsson	2021	

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Projekt, underhållsarbeten under året

Föreningen har under året gjort en ordentlig upprustning av entréer, trapphus och källarplan.

Ett omfattande målningsarbete har utförts där samtliga trapphus, entréer och källarplan inklusive källargångarna mellan entréerna A och B, tvättstugor, torkrum, mangelrum etc. målats stilrent i vitt och grått.

Ny inredning har monterats i entréerna på Tegelbruksgatan 8 A och 8 B, i form av nya kvalitativa postboxar och informationstavlor.

Ett helt nytt elektroniskt tvättbokningssystem har även installerats och digital bokningstavla finns i respektive entré.

Tvättstugor och mangelrum har rustats upp med ny, fräsch inredning och tillbehör.

Underhåll har utförts i form av tvättning av golv i båda entréerna, i trapphusen och i källarplan.

Underhåll av golv i stora delar av källarplan med Eradur struktur golvbeläggning samt sockel, för ett så väl slitstarkt, praktiskt och stilrent resultat.

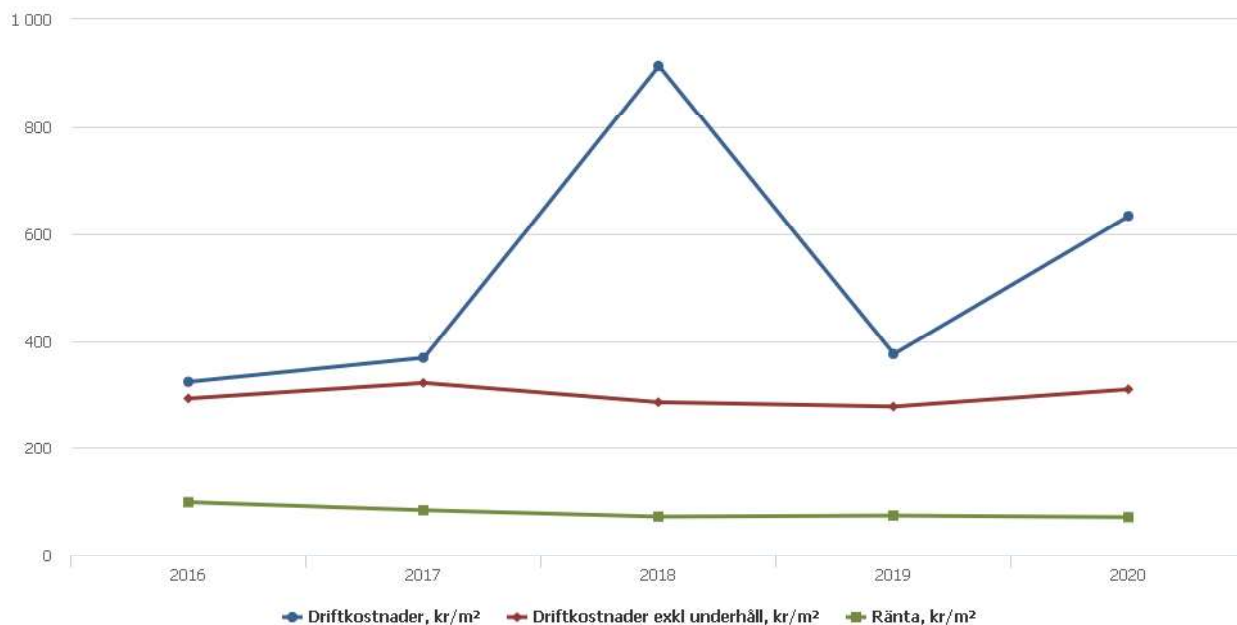
Med taggsystem och nyligen monterad dörrautomatik i källarplan in till källargången och i passagen mellan

Tegelbruksgatan 8 A och 8 B, underlättar det numera att ta sig fram i fastigheten.

Porttelefoner har installerats vid entréportdörrarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 179	3 111	3 046	2 976	2 908
Resultat efter finansiella poster	-359	573	-1 462	638	706
Årets resultat	-359	573	-1 477	638	706
Resultat exklusive avskrivningar	27	997	-1 200	926	994
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-773	197	-2 100	74	94
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	199	224	212	224
Balansomslutning	20 356	20 504	20 640	19 831	19 409
Soliditet %	5	6	4	11	8
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	54	130	109	326	286
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	778	763	744	726	709
Driftkostnader, kr/m ²	634	376	914	369	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	310	278	286	322	293
Ränta, kr/m ²	71	74	72	84	99
Underhållsfond, kr/m ²	30	155	53	458	293
Lån, kr/m ²	4 597	4 692	4 783	4 225	4 304
Skuldkvot %	5,57	5,83	6,10	6,00	5,78



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	623 684	-200 650	573 034
Disposition enl. årsstämmobeslut			573 034	-573 034
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 303 695	1 303 695	
Årets resultat				-358 950
Vid årets slut	319 965	119 989	876 079	-358 950

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	372 384
Årets resultat	-358 950
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 303 695
Summa	517 129

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	517 129
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 178 670	3 111 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 244	121 955
Summa rörelseintäkter		3 315 914	3 233 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 548 563	-1 508 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 224	-365 000
Personalkostnader	Not 6	-83 245	-74 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 760	-423 740
Summa rörelsekostnader		-3 371 793	-2 371 675
Rörelseresultat		-55 879	861 419
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	0	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	743	1 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-303 815	-298 632
Summa finansiella poster		-303 072	-288 385
Resultat efter finansiella poster		-358 950	573 034
Årets resultat		-358 950	573 034

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 385 113	19 292 749
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	163 541	176 041
Summa materiella anläggningstillgångar		19 548 654	19 468 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		19 644 654	19 564 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 552
Övriga fordringar	Not 15	2 562	2 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 243	56 027
Summa kortfristiga fordringar		231 805	60 141
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	479 567	879 414
Summa kassa och bank		479 567	879 414
Summa omsättningstillgångar		711 372	939 555
Summa tillgångar		20 356 026	20 504 345

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 965	319 965
Fond för yttre underhåll		119 989	623 684
Summa bundet eget kapital		439 954	943 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		876 079	-200 650
Årets resultat		-358 950	573 034
Summa fritt eget kapital		517 129	372 384
Summa eget kapital		957 083	1 316 034
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 542 466	18 467 466
Summa långfristiga skulder		14 542 466	18 467 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 925 000	380 000
Leverantörsskulder		216 368	36 032
Skatteskulder		6 555	3 227
Övriga skulder	Not 19	1 228	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	707 326	301 586
Summa kortfristiga skulder		4 856 477	720 845
Summa eget kapital och skulder		20 356 026	20 504 345

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkongutbyggnad	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	15-20
Markanläggningar	Linjär	15
Tvättmaskiner	Linjär	15
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 089 952	3 029 436
Hyrer, lokaler	10 848	10 848
Hyrer, garage	91 800	91 200
Hyrer, p-platser	7 200	7 182
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 280	-24 476
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 850	-3 051
Summa nettoomsättning	3 178 670	3 111 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
TV via fiber	99 072	99 072
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	9 139	13 954
Fakturerade kostnader	1 080	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	6
Övriga rörelseintäkter	420	600
Försäkringsersättningar	27 526	5 983
Summa övriga rörelseintäkter	137 244	121 955

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 303 695	-390 017
Reparationer	-171 803	-126 982
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 996	-92 668
Försäkringspremier	-45 952	-44 832
TV via fiber	-99 073	-99 073
Radonmätning	0	-7 000
Återbäring från Riksbyggen	0	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 593	0
Serviceavtal (rökluckor, garageport, entrémattor)	-28 287	-20 808
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-4 163	-6 000
Snö- och halkbekämpning	0	-3 173
Statuskontroll	-25 482	-24 716
Förbrukningsinventarier	-52 665	-6 289
Vatten	-92 368	-91 726
Fastighetsel	-149 923	-159 108
Uppvärmning	-87 041	-95 829
Sophantering och återvinning	-44 394	-39 359
Förvaltningsarvode drift	-344 128	-308 898
Summa driftskostnader	-2 548 563	-1 508 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-285 709	-296 139
Resekostnader	-106	-1 027
IT-kostnader	-6 155	-5 087
Arvode, yrkesrevisorer	-7 250	-6 897
Övriga förvaltningskostnader (styrelse, medlemsaktivitet m.m.)	-19 269	-21 351
Kreditupplysningar	-1 800	-2 409
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 139	-13 954
Representation	-500	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar m.m.)	-5 390	-201
Telefon (hissar)	-8 217	-6 100
Medlemsavgift Intresseföreningen	-4 160	-4 160
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader (parkeringskort, miljöskyddstillsyn)	-4 978	-6 124
Summa övriga externa kostnader	-354 224	-365 000

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader (utbildning förtroendevalda)	-8 400	-11 800
Sociala kostnader	-10 845	-10 457
Summa personalkostnader	-83 245	-74 257

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 269	-38 269
Avskrivning Markanläggningar	-13 028	-60 529
Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)	-32 094	-32 094
Avskrivningar tillkommande utgifter	-289 869	-281 390
Avskrivning Maskiner och inventarier (tvättmaskiner)	-12 500	-11 458
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-385 760	-423 740

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	9 216
Summa resultat från andelar i intresseföretag	0	9 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	657	749
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	743	1 031

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-285 159	-298 582
Övriga räntekostnader	0	-50
Övriga finansiella kostnader	-18 656	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-303 815	-298 632

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 826 918	3 826 918
Mark	898 000	898 000
Tillkommande utgifter	18 385 319	18 385 319
Anslutningsavgifter (fiber)	320 938	0
Markanläggning	1 634 334	1 634 334
	25 065 509	24 744 571
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	320 938
Tillkommande utgifter	465 625	0
	465 625	320 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 531 134	25 065 509
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 239 902	-1 201 633
Anslutningsavgifter	-32 094	0
Tillkommande utgifter	-2 879 459	-2 598 069
Markanläggningar	-1 621 305	-1 560 777
	-5 772 760	-5 360 479
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-38 269	-38 269
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 094	-32 094
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-289 869	-281 390
Årets avskrivning markanläggningar	-13 029	-60 528
	-373 261	-412 281
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 146 021	-5 772 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 385 113	19 292 749
Varav		
Byggnader	2 548 747	2 587 016
Mark	898 000	898 000
Anslutningsavgifter	256 750	288 844
Tillkommande utgifter	15 681 616	15 505 860
Markanläggningar	0	13 029
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	454 000	454 000
Totalt taxeringsvärde	40 854 000	40 854 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 454 000</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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (4 st tvättmaskiner)	187 499	0
	187 499	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	187 499
	0	187 499
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 499	187 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-11 458	0
	-11 458	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 500	-11 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 958	-11 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 541	176 041
Varav		
Inventarier och verktyg	163 541	176 041

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	96 000	96 000
<i>192 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	52
Kundfordringar	0	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 552

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 562	2 562
Summa övriga fordringar	2 562	2 562

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 617	45 952
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 763	0
Förutbetald TV-avgift via fiber	8 680	8 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	1 395
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 243	56 027

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	219 609	218 952
Transaktionskonto	259 958	660 462
Summa kassa och bank	479 567	879 414

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 467 466	18 847 466
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 000	-380 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 715 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 542 466	18 467 466

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2021-09-24	3 885 000,00	0,00	170 000,00	3 715 000,00
SWEDBANK	2,01%	2022-03-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,32%	2023-09-25	2 600 000,00	0,00	150 000,00	2 450 000,00
SWEDBANK	1,28%	2024-08-23	4 862 466,00	0,00	60 000,00	4 802 466,00
SWEDBANK	1,24%	2025-11-25	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			18 847 466,00	0,00	380 000,00	18 467 466,00

*Senast kända räntesatser

Av den kortfristiga delen av skulden avser 210 000 kr amortering under nästa räkenskapsår och 3 715 000 kr lån för omförhandling under räkenskapsåret. Av den långfristiga skulden förfaller 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 702 466 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 228	0
Summa övriga skulder	1 228	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	29 207	15 434
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	365 757	0
Upplupna elkostnader	19 473	19 706
Upplupna värmekostnader	9 872	9 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606	1 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 411	254 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 326	301 586

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 403 651	19 403 651

Not Eventualförpliktelser

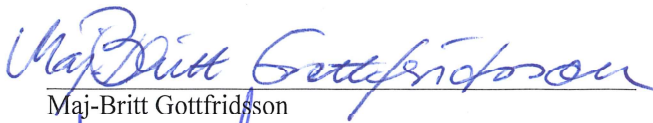
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

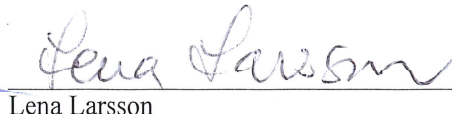
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

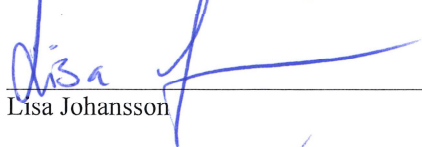
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

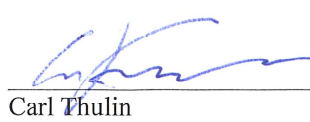
Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2021-02-18


Maj-Britt Gottfridsson


Lena Larsson


Lisa Johansson


Carl Thulin


Inger Wahlgren


Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-18

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 2020.

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 2020 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 utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte

upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkter 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 2020 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:

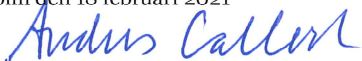
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 februari 2021



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 BRF Tegelbruket Engelholm

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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