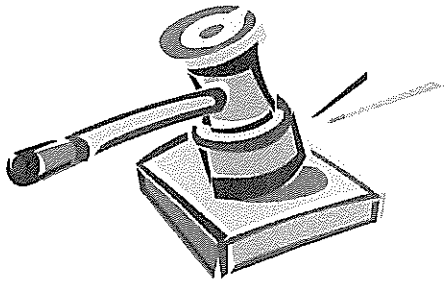

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Vågmästaren
Org nr: 739400-2278





KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med
Bostadsrättsföreningen Vågmästaren.

- Datum** Måndagen den **18 november 2019**
- Tid** Kl. **18.00**
- Plats** Bibliotekets hörsal på andra våningen (vid Stortorget)
Det blir tyvärr ingen förtäring på stämman p.g.a. att restaurangen är stängd.
- Dagordning** Enligt stadgarna § 59 (finns i årsredovisningen)
- Ärende** s) Av styrelsen hänskjutna frågor samt inkomna motioner.
- Motion 1** Kollektiv internetuppkoppling
Motion 2 Planteringslådor
Återfinnes längst bak i årsredovisningen.

Varmt välkomna!

Styrelsen

✂ **Anmälningstalong**

Lämnas i föreningens brevlådor vid tvättstugorna, **senast den 12 november.**

Jag / vi kommerst från lägenhetsnummer (nr 1-144).....

.....
Namn



§ 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - Motion nr 1: Kollektiv internetuppkoppling
 - Motion nr 2: Planteringslådor
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Vågmästaren får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 tack vare höjda årsavgifter och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl.a. beroende på högre reparationskostnader med anledning av att ett cykelhus brann ner och kostnader för detta var 369 tkr. Föreningen har dock erhållit försäkringsersättning med 347 tkr. Denna ersättning ligger som intäkt under not 3. Räntekostnaderna har minskat även detta år, tack vare omsättning av lån till lägre ränta. Ett nytt lån på 3 700 tkr har tagits för att finansiera investering av ett energisparprojekt. Föreningen har bytt bank och bundit lånen på längre tid eftersom de långa bundna räntorna blev lägre än den rörliga räntan.

Föreningen har erhållit en kreditnota avseende vattenförbrukning, därför är vattenkostnaden mycket lägre detta år.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 332 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågmästaren 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 st 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

2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
48	96	144

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	Gästparkeringar
3	114	7

Total tomtarea	9 453 m ²
Total bostadsarea	9 696 m ²
Årets taxeringsvärde	100 245 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 823 000 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
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Telia	TV, internet, telefon

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 705 tkr och planerat underhåll för 578 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 ett underhållsbehov på 2 993 tkr för de närmaste 10 åren medan underhållsbehovet på 30 år visar 66 798 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 299 tkr för 10 år och 2 227 tkr för 30 år (31 kr/m² respektive 230 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (103 kr/m²).

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	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).
Takrenovering	2008-2009	
Hissar	2010	Nya hissar.
Utemiljö	2010	Helrenovering av utemiljö och parkering.
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	2018-2019	Extra automatik till dörruppställning i entréerna - 6 st slagdörrsöppnare.

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen (8 st tvättvagnar, målning, utrustning övernattingslägenhet m.m.)	61 489 kr
Installationer (byte luftare, injustering ventilation och rengöring, el till spalje, armaturer m.m.)	353 579 kr
Huskropp utvändigt (förstärkning pergolatak, tvättarbete, tätning fönster)	32 414 kr
Markytor (mark under mattbom, 2 st handledare)	24 061 kr
Övrigt underhåll	106 695 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	2019
Jill Bengtsson	Sekreterare	2020
Lars Lundblad	Vice ordförande	2019
Nils Strömblad	Ledamot	2020
Stig Ruthström	Ledamot	2019
Charlotte Lindén	Ledamot	2019
Johan Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofie Liahaugen	Suppleant	2020
Bengt Nilsson	Suppleant	2020
Erik Westesson	Suppleant	2019
Oliver Axelsson	Suppleant	2019
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ekberg	Förtroendevald revisor	2019
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Inge Strand	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Bengtsson	2019
Bengt Nilsson	2019

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 även arrangerat sommarfest med bouletturnering. Ett stort antal medlemmar slöt upp och förgyllde dagen.

Under året har föreningen renoverat och byggt om en övernattningslägenhet, som kan hyras av föreningens medlemmar.

Då föreningen tidigare haft långa kötider för parkeringsplatser har antalet utökats med ytterligare fem platser, totalt finns det nu 114 st parkeringsplatser samt 7 st gästparkeringar. I dagsläget finns ingen kö.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-09-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen fortsätter sitt miljöarbete och följande aktiviteter har genomförts:

År 2012 utfördes en energideklaration till värdesförbrukning av 113 kWh/kvm, att jämföra med normalt 140 kWh/kvm. En ny deklARATION kommer tas fram år 2022 där föreningens energiförbrukning beräknas minska ytterligare.

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. Projektet kommer bidra till kraftigt sänkta energikostnader.

Kommande år planerar föreningen installera solceller. En ansökan om bidrag har skickats in. Projektering samt offertförfrågningar har påbörjats.

Sedan tidigare har föreningen genomfört följande aktiviteter:

Föreningen 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.

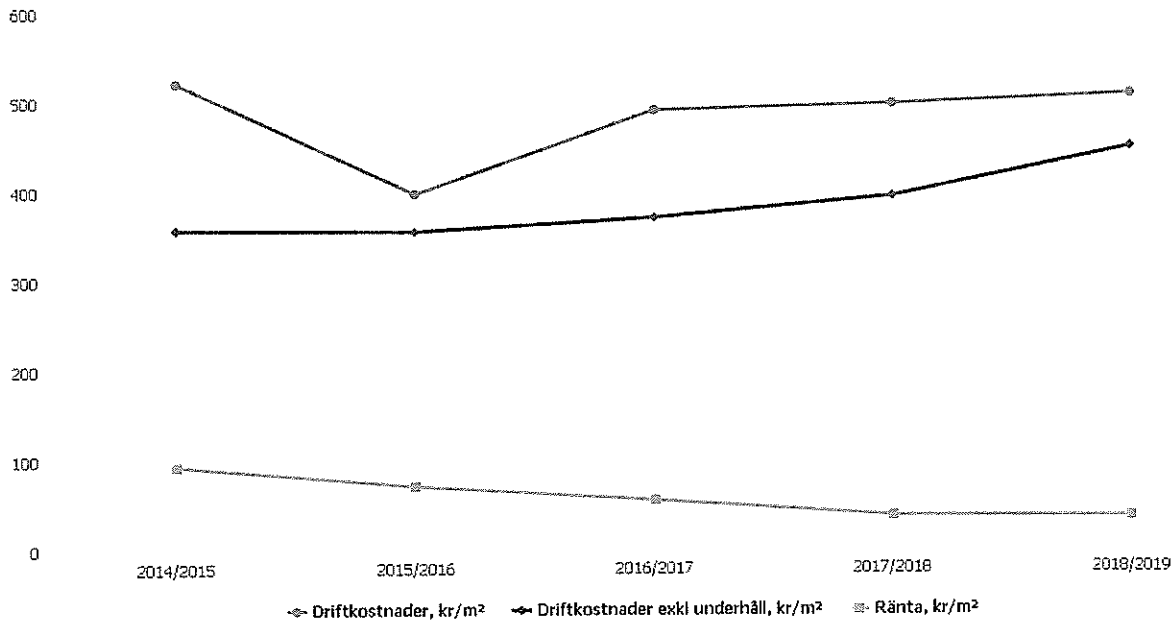
I samtliga källargångar har föreningen bytt ut samtliga ljuskällor till ledljuskällor. Tidigare ljuskällor var på 60 W och har ersatts med led, vilket förbrukar 9 W. Ljuskällorna har bibehållen ljusstyrka men förbrukar 85% mindre energi.

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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 077	6 971	6 747	6 620	6 600
Resultat efter finansiella poster	1 068	706	295	954	-332
Årets resultat	1 068	706	295	954	-332
Resultat exklusive avskrivningar	1 913	1 543	1 132	1 777	491
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	913	543	232	877	-409
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	103	93	93	93
Balansomslutning	42 794	37 633	37 399	37 699	37 463
Soliditet %	8	6	5	4	1
Likviditet %	145	179	161	163	118
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	695	681	671	671
Driftkostnader, kr/m ²	505	495	489	396	520
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	392	369	354	356
Ränta, kr/m ²	34	36	54	70	92
Underhållsfond, kr/m ²	66	23	23	51	0
Lån, kr/m ²	3 769	3 472	3 558	3 642	3 726
Skuldkvot %	4,76	4,60	4,94	5,19	5,21



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	421 944	222 548	1 060 745	705 626
Disposition enl. årsstämmobeslut			705 626	-705 626
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-578 237	578 237	
Årets resultat				1 067 639
Vid årets slut	421 944	644 311	1 344 608	1 067 639

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 766 371
Årets resultat	1 067 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	578 237
Summa	2 412 247

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 412 247**

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

Resultaträkning

		2018-09-01	2017-09-01
Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 076 535	6 971 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	639 121	343 042
Summa rörelseintäkter		7 715 656	7 314 515
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 921 410	-4 798 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 477	-637 870
Personalkostnader	Not 6	-183 856	-204 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-845 736	-837 269
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-29 925	0
Summa rörelsekostnader		-6 533 404	-6 478 877
Rörelseresultat		1 182 252	835 638
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		212 736	212 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 518	8 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-334 867	-350 839
Summa finansiella poster		-114 613	-130 013
Resultat efter finansiella poster		1 067 639	705 626
Årets resultat		1 067 639	705 626

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 861 441	31 130 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	4 472 664	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 334 105	31 130 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	2 216 000	2 216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 216 000	2 216 000
Summa anläggningstillgångar		37 550 105	33 346 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	15 526	-240
Övriga fordringar	Not 16	18 201	24 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	207 836	187 568
Summa kortfristiga fordringar		241 563	211 509
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 002 095	4 074 297
Summa kassa och bank		5 002 095	4 074 297
Summa omsättningstillgångar		5 243 658	4 285 806
Summa tillgångar		42 793 763	37 632 583

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 944	421 944
Fond för yttre underhåll		644 310	222 548
Summa bundet eget kapital		1 066 254	644 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 344 608	1 060 745
Årets resultat		1 067 639	705 626
Summa fritt eget kapital		2 412 247	1 766 371
Summa eget kapital		3 478 501	2 410 862
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 699 844	32 827 969
Summa långfristiga skulder		35 699 844	32 827 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 037 500	837 500
Leverantörsskulder	Not 20	1 773 749	0
Övriga skulder	Not 21	12 794	12 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	791 375	1 543 458
Summa kortfristiga skulder		3 615 418	2 393 752
Summa eget kapital och skulder		42 793 763	37 632 583

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
Övernattninglägenhet	Linjär	25
Slagdörrsöppnare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 839 616	6 738 480
Hyror, lokaler	20 890	21 876
Hyror, p-platser	194 493	189 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 963	-300
Elavgifter	27 499	21 967
Summa nettoomsättning	7 076 535	6 971 473

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Fiberavgift TV	190 080	190 080
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	25 893	25 896
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	75 220	6 365
Försäkringsersättningar	347 389	120 339
Summa övriga rörelseintäkter	639 121	343 042

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-578 237	-997 344
Reparationer	-705 076	-512 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 738	-194 758
Försäkringspremier	-162 341	-135 876
TV via fiber	-103 563	-103 543
Återbäring från Riksbyggen	16 400	18 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 375	-15 661
Serviceavtal	-5 569	-16 572
Obligatoriska besiktningar (hissar, ventilationskontroll OVK)	-71 693	-24 286
Snö- och halkbekämpning	-7 492	-5 775
Förbrukningsinventarier	-5 596	-2 812
Vatten	-129 408	-259 931
Fastighetsel	-652 308	-602 687
Uppvärmning	-781 644	-829 801
Sophantering och återvinning	-101 144	-92 389
Förvaltningsarvode drift	-1 425 626	-1 022 797
Summa driftkostnader	-4 921 410	-4 798 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-457 854	-520 777
Hyra inventarier & verktyg	-3 750	0
Resekostnader	-101	0
Julklappar till medlemmarna	-4 574	0
Arvode, yrkesrevisor	-7 688	-7 625
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-19 240	-49 640
Kreditupplysningar	-900	-665
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 893	-25 896
Telefon (driftövervakning, hissar)	-21 420	-18 592
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	0
Medlemsavgift (Intresseföreningen)	-9 360	-9 360
Bankkostnader	-1 650	-2 440
Övriga externa kostnader	0	-2 875
Summa övriga externa kostnader	-552 477	-637 870

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-5 729	0
Styrelsearvoden	-88 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-36 000	-39 500
Övriga ersättningar	0	-5 660
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 625	-13 625
Övriga kostnadsersättningar	-650	-11 878
Övriga personalkostnader	-9 200	-19 000
Sociala kostnader	-33 652	-35 223
Summa personalkostnader	-183 856	-204 886

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-207 992	-207 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	-637 744	-629 277
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-845 736	-837 269

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-29 925	0
Summa övriga rörelsekostnader	-29 925	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 410	8 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 518	8 090

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-334 867	-350 089
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-334 867	-350 839

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 399 579	10 399 579
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	29 577 895	29 577 895
	42 417 474	42 417 474
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	606 325	0
	606 325	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering standardförbättring	-99 750	0
	- 99 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 924 049	42 417 474
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 210 619	-5 002 627
Tillkommande utgifter	-6 076 078	-5 446 801
	- 11 286 697	- 10 449 428
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering standardförbättring	69 825	0
	69 825	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 992	-207 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-637 744	-629 277
	- 845 736	- 837 269
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 062 608	- 11 286 697
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 861 440	31 130 777
Varav		
Byggnader	4 980 968	5 188 960
Mark	2 440 000	2 440 000
Tillkommande utgifter	23 440 472	23 501 817
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	73 600 000
Lokaler	245 000	223 000
Totalt taxeringsvärde	100 245 000	73 823 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 245 000</i>	<i>55 223 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>18 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 356	100 356
Installationer	43 000	43 000
	143 356	143 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 356	143 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-100 356	-100 356
Installationer	-43 000	-43 000
	- 143 356	- 143 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 143 356	- 143 356
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-08-31	2018-08-31
Projekt energiåtervinning	4 472 664	0
Vid årets slut	4 472 664	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-240
Kundfordringar	15 526	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 526	-240

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	4 313	10 293
Skattekonto	13 888	13 888
Summa övriga fordringar	18 201	24 181

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 939	5 248
Förutbetalda försäkringspremier	43 439	38 726
Förutbetalda driftkostnader	8 010	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 248	125 879
Förutbetald fiber TV-avgift	17 261	17 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 939	455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 836	187 568

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	2 119 584	2 111 866
Transaktionskonto	2 867 510	1 947 431
Summa kassa och bank	5 002 095	4 074 297

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	36 737 344	33 665 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 037 500	-837 500
Långfristig skuld vid årets slut	35 699 844	32 827 969

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,05%	3-mån rörligt	10 269 844,00	-10 112 344,00	157 500,00	0,00
SBAB	0,80%	3-mån rörligt	5 570 000,00	-5 187 500,00	382 500,00	0,00
SBAB	0,75%	3-mån rörligt	6 812 500,00	-6 812 500,00	0,00	0,00
SBAB	0,75%	3-mån rörligt	4 200 625,00	-4 112 500,00	88 125,00	0,00
SWEDBANK	1,41%	2021-06-23	6 812 500,00	0,00	0,00	6 812 500,00
SWEDBANK	1,05%	2022-05-25	0,00	10 112 344,00	0,00	10 112 344,00
SWEDBANK **	0,75%	2024-08-23	0,00	7 812 500,00	0,00	7 812 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	0,00	5 187 500,00	0,00	5 187 500,00
SWEDBANK	0,80%	2025-08-25	0,00	6 812 500,00	0,00	6 812 500,00
Summa			33 665 469,00	3 700 000,00	628 125,00	36 737 344,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 037 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 150 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 549 844 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Ett nytt lån på 3 700 000 kr har tagits upp under året.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	1 773 749	0
Summa leverantörsskulder	1 773 749	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 794	12 794
Summa övriga skulder	12 794	12 794

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	77 594	40 274
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 250	724 604
Upplupna elkostnader	38 980	79 299
Upplupna vattenavgifter	38 217	43 680
Upplupna värmekostnader	16 761	36 050
Upplupna kostnader för renhållning	6 373	10 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 780
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 773
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	592 200	597 080
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791 375	1 543 458

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	37 300 000	37 300 000

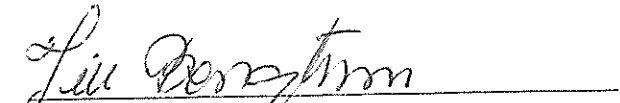
Not Eventualförpliktelser


Inga övriga ansvarsförbindelser

Styrelsens underskrifter

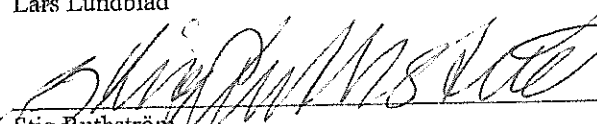
Ängelholm 2019-09-30

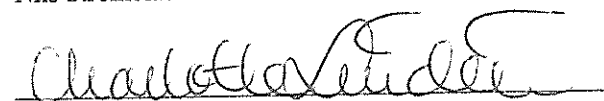

Robert Greve

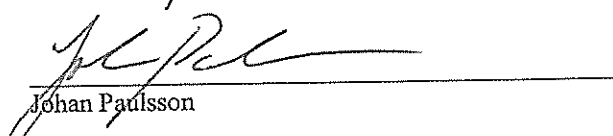

Jill Bengtsson


Lars Lundblad


Nils Strömblad



Stig-Ruthström

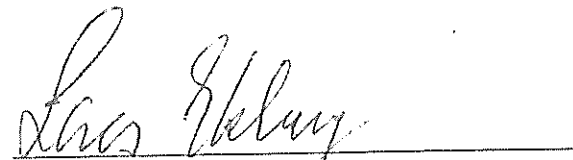

Charlotte Lindén


Johan Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10/10 - 2019

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB


Anders Callert
Auktoriserad revisor


Lars Ekberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vågmästaren, org.nr 739400-2278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vågmästaren för år 2018-09-01-2019-08-31.

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 2019 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 för föreningen.

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 förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 fel.

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 avveckla 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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda 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 bostadsrättsföreningens 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 BRF Vågmästaren för år 2018-09-01-2019-08-31 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 revisorssed 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:

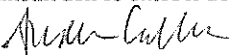
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

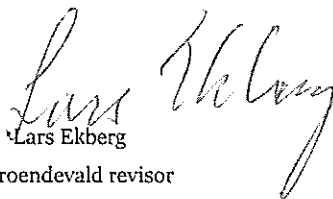
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Ängelholm den 10 oktober 2019


Anders Callert

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

**Styrelsen Vågmästaren
Sockerbruksgatan 7a-c samt 9a-c
26263 Ängelholm**

MOTION

Kollektiv internet upp koppling.

I dag har varje bostadsrättshavare en avgift för bredband.

Jag föreslår

ATT styrelsen tar upp kollektiv anslutning.

Brev bör utgå till samtliga innehavare av bostadsrätt.

Jag har pratat med Telia och det kan ordnas.

Vi kan då sänka avgiften, som läget är i dag betalar alla

Anslutna till Telia 400:- kr i månaden (det är lägsta avgift).

Det finns även ett avtal för de personer som inte har internet som har fast telefoni.

Avgiften kan sänkas från 3298 kr till 60 kr mån.

Yvonne Nilsson

Lägenhet 1401, Sockerbruksgatan 7a

Hell Skypelsers
BRF Vägmästaren

Förslag, Motion -
1 planteringsläda för
byddväxter som
salva
rosmarin
Timjan
m m

Mvh

Hammelösa vägar, sgh 57

Riksbyggen Brf Vågmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF 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