

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Ängslyckan i Trelleborg
Org nr: 716438-9681



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängslyckan i
Trelleborg 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år framför allt p.g.a. lägre driftskostnader i form av underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 290% till 82%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 290% till 412%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 977 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Änghög 1, Änghög 2, Grodden 1 och Bladet 1 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 37 lägenheter samt 37 carporter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990/91. Fastigheternas adress är Änghögsgatan 13-56 samt Rotslingan 24-36 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	12
4 rum och kök	14
5 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	37

Total tomtarea 12 198 m²

Total bostadsarea 3 569 m²

Årets taxeringsvärde 33 405 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 33 405 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

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 39 tkr och planerat underhåll för 130 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 220 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 342 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 220 tkr (342 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Pannbyte	2012-13	
Underhåll trä utvändigt	2016	
Taktvätt	2017	
Målning och snickeriarbeten	2017	
Underhållsspolning avloppsstammar	2017	
Byte frånluftsvärmepumpar	Görs löpande	
Utvändig målning, trä- och plåtarbete	2018-2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte frånluftsvärmepump	48 731
Service av samtliga entrédörrar	80 897

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vicki Sabine Kleimann	Ordförande	2021
Magnus Lundberg	Sekreterare	2021
Fredrik Lorenzen	Ledamot	2022
Marcus Ek	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Hallgren	Suppleant	2021
Kenneth Hansson	Suppleant	2022
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer


Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2021
Bertil Magnusson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Malmgren	2021
Anna Lorenzen	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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

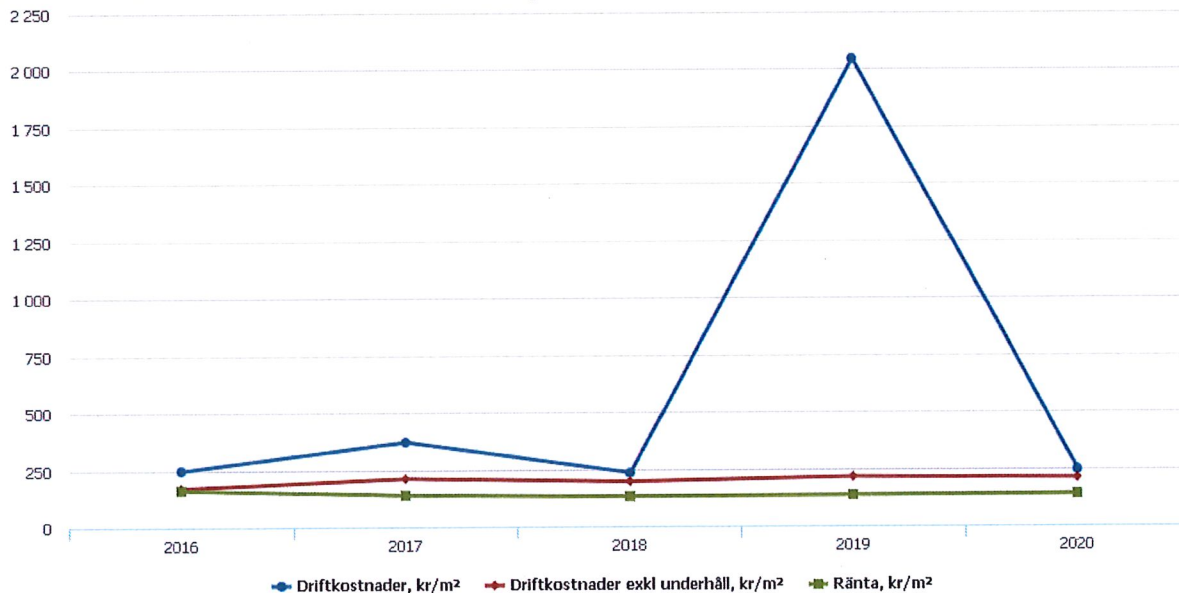
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 676	2 682	2 689	2 701	2 656
Resultat efter finansiella poster	789	-5 585	929	458	714
Resultat exklusive avskrivningar	977	-5 397	1 117	645	902
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-243	-6 480	57	-246	72
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	342	303	297	250	233
Soliditet %	8	5	25	22	19
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	82	290	350	692	247
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	412				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	717	717	717	717
Driftkostnader, kr/m ²	246	2 045	235	371	247
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	210	215	196	211	169
Ränta, kr/m ²	139	135	131	138	160
Lån, kr/m ²	6 358	6 408	5 755	5 787	6 181
Skuldkvot %	8,46	8,52	7,61	7,63	8,27



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 balansslutningen.

li *M*

[Signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 700	0	0	644 366	6 144 506	-5 584 782
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 584 782	5 584 782
Reservering underhållsfond				1 220 000	-1 220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-129 628	129 628	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						789 224
Vid årets slut	3 700	0	0	1 734 738	-530 648	789 224

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	559 724
Årets resultat	789 224
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 628
Summa	258 577

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **258 577**

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	2 676 246	2 682 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 252	2 110
Summa rörelseintäkter		2 683 498	2 684 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-878 512	-7 299 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 600	-187 175
Personalkostnader	Not 6	-127 231	-96 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 464	-187 464
Summa rörelsekostnader		-1 389 806	-7 771 021
Rörelseresultat		1 293 691	-5 086 607
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 754	2 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-508 221	-502 739
Summa finansiella poster		-504 467	-498 175
Resultat efter finansiella poster		789 224	-5 584 782
Årets resultat		789 224	-5 584 782




Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 614 186	22 801 649
Summa materiella anläggningstillgångar		22 614 186	22 801 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		22 632 686	22 820 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	48 716	66 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 844	45 769
Summa kortfristiga fordringar		139 560	112 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 369 411	1 571 649
Summa kassa och bank		2 369 411	1 571 649
Summa omsättningstillgångar		2 508 971	1 684 195
Summa tillgångar		25 141 657	24 504 345




Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 700	3 700
Fond för yttre underhåll	1 734 738	644 366
Summa bundet eget kapital	1 738 438	648 066
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-530 648	6 144 506
Årets resultat	789 224	-5 584 782
Summa fritt eget kapital	258 577	559 724
Summa eget kapital	1 997 014	1 207 790
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 073 568
Summa långfristiga skulder	20 073 568	22 715 988
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 617 420
Leverantörsskulder	58 904	19 277
Skatteskulder	15 984	55 496
Övriga skulder	Not 16	54 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	324 410
Summa kortfristiga skulder	3 071 075	580 567
Summa eget kapital och skulder	25 141 657	24 504 345




Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	789 224	-5 584 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	187 464	187 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	976 688	-5 397 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 014	276
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	28 008	65 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 682	-5 331 830
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	2 880 420
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 880 420
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-179 920	2 332 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 920	2 332 580
Årets kassaflöde	797 762	-118 830
Likvidamedel vid årets början	1 571 649	1 690 479
Likvidamedel vid årets slut	2 369 410	1 571 649

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.




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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 558 880	2 558 880
Vattenavgifter	117 366	123 424
Summa nettoomsättning	2 676 246	2 682 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	6 710	2 047
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	3
Övriga rörelseintäkter	360	60
Summa övriga rörelseintäkter	7 252	2 110



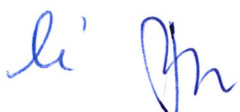

Not 4 Driftskostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-129 628	-6 532 022
Reparationer	-38 860	-88 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 538	-250 538
Försäkringspremier	-41 010	-40 009
Kabel- och digital-TV	-134 284	-143 756
Återbäring från Riksbyggen	0	7 300
Obligatoriska besiktningar	-46 250	0
Statuskontroll	0	-2 950
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 469
Förbrukningsinventarier	-3 847	0
Vatten	-125 840	-115 526
Fastighetsel	-5 092	-4 321
Sophantering och återvinning	-103 162	-107 340
Summa driftskostnader	-878 512	-7 299 732

Not 5 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 552	-170 443
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-3 469	-1 876
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 126	-2 093
Kontorsmateriel	0	-3 006
Medlems- och föreningsavgifter	-1 554	-1 554
Bankkostnader	-1 730	-1 640
Övriga externa kostnader	-1 156	0
Summa övriga externa kostnader	-196 600	-187 175

Not 6 Personalkostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-45 500
Sammanträdesarvoden	-27 500	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 000
Sociala kostnader	-28 431	-21 651
Summa personalkostnader	-127 231	-96 651

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 776

Utdelning Riksbyggen




Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 706	2 788
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 754	2 788
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-490 688	-480 739
Övriga räntekostnader	-6 188	-409
Övriga finansiella kostnader	-11 345	-21 591
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-508 221	-502 739
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 261 494	21 261 494
Tomtmark	5 353 000	5 353 000
	26 614 494	26 614 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 614 494	26 614 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 812 844	-3 625 381
	-3 812 844	-3 625 381
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-187 463	-187 463
	-187 463	-187 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 000 307	-3 812 844
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 614 187	22 801 650
Varav		
Byggnader	17 261 187	17 448 650
Mark	5 353 000	5 353 000
Taxeringsvärden		
Småhus	33 405 000	33 405 000
Totalt taxeringsvärde	33 405 000	33 405 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 691 000</i>	<i>23 691 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 714 000</i>	<i>9 714 000</i>




Not 11 Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	18 500	18 500
Summa andra långfristiga fordringar	18 500	18 500

Andelar Riksbyggen

Not 12 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 716	66 777
Summa övriga fordringar	48 716	66 777

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 956	41 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	4 759
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 888	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 844	45 769

Not 14 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 642 171	1 138 465
Transaktionskonto	725 240	431 185
Summa kassa och bank	2 369 411	1 571 649




Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	22 690 988	22 870 908
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 920	-154 920
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 462 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 073 568	22 715 988

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,79%	2021-06-28	2 487 500,00	0,00	25 000,00	2 462 500,00
SWEDBANK	2,44%	2022-12-22	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,89%	2026-08-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	2,57%	2027-04-23	5 383 408,00	0,00	154 920,00	5 228 488,00
Summa			22 870 908,00	0,00	179 920,00	22 690 988,00

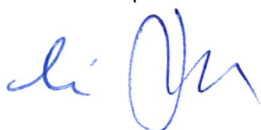
*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld, föreningen ska dessutom amortera 154 920 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 179 920 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	54 357	42 683
Summa övriga skulder	54 357	42 683

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	72 855	73 605
Upplupna elkostnader	444	427
Upplupna vattenavgifter	10 509	10 520
Upplupna kostnader för renhållning	8 738	8 761
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 345	21 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 519	183 923
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 410	308 191

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 034 000	37 034 000




Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2021-03-11

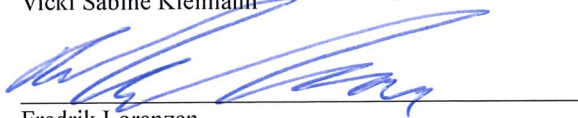
Ort och datum



Vicki Sabine Kleimann



Magnus Lundberg

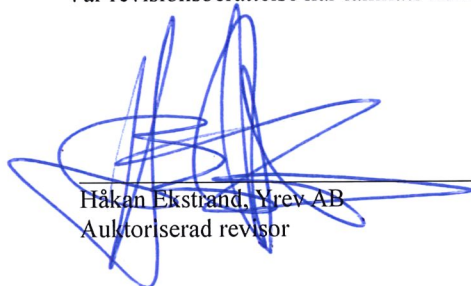


Fredrik Lorenzen



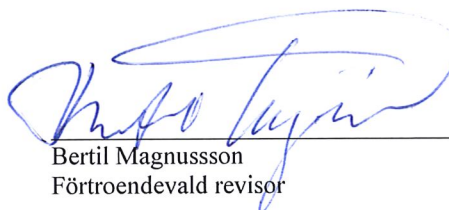
Marcus Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-



Bertil Magnusson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Ängslyckan i Trelleborg
Org.nr 716438-9681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ängslyckan i Trelleborg 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorers 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Riksbyggen Brf Ängslyckan i Trelleborg 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 föreningar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad den 8 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, 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

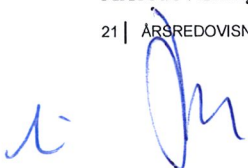
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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

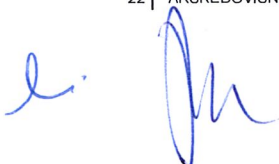
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- 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.



RBF Ängslyckan i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ängslyckan i Trelleborg 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

