

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Ängslyckan i Trelleborg
Org nr: 716438-9681



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängslyckan i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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

Föreningen har under året slutfört det underhållsarbete som påbörjades under 2018 som innehöll tak- och plåtarbete samt utvändig målning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350 % till 290%.

I resultatet ingår avskrivningar med 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 397 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
Carport	37

Total tomtarea	12 198 m ²
Total bostadsarea	3 569 m ²
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 88 tkr och planerat underhåll för 6 532 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 921 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 083 tkr (303 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Pannbyte	2012	Pannbyte påbörjas
Pannbyte	2013	Pannbyte slutförs
Underhåll trä utvändigt	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Utvändigt underhåll i form av trä- och plåtarbete samt målning	6 532

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	2020
Marcus Ekberg	Ledamot, Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Hallgren	Suppleant	2021
Kenneth Hansson	Suppleant	2020
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Magnusson	Förtroendevald revisor	2020
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Malmgren	2020
Anna Lorenzen	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört ett stort underhållsarbete innefattande utvändigt målning samt trä- och plåtarbete. Kostnaden för arbetet uppgick till 6 532 tkr och det mesta av det finansierades med befintliga medel. Föreningen fick dock ta ett nytt lån på 2 500 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 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 2019 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

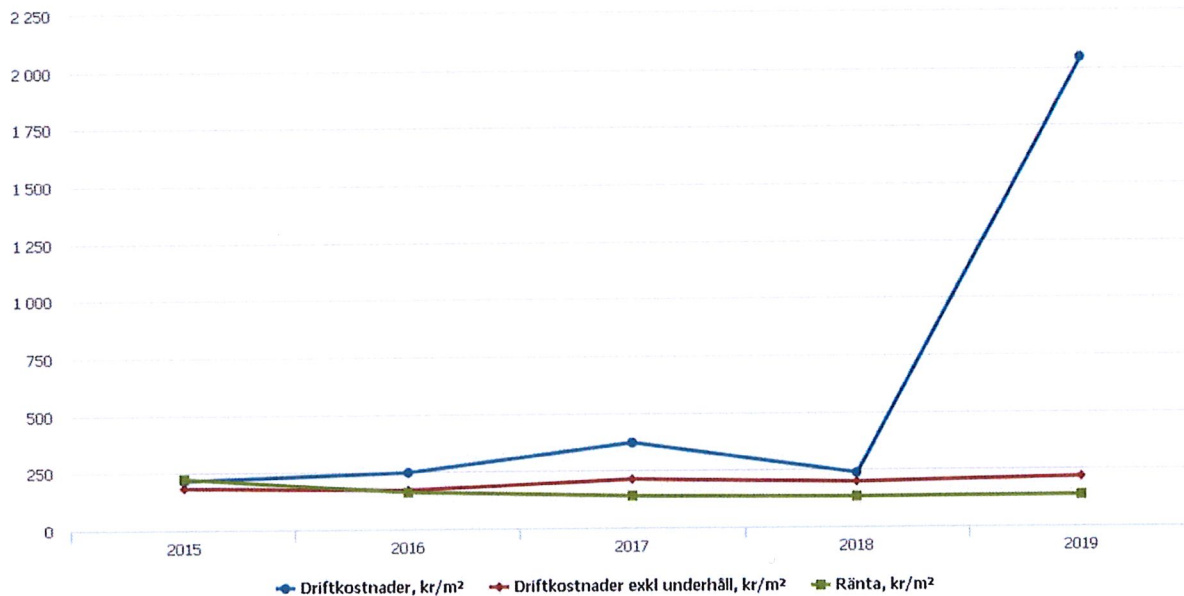
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 682	2 689	2 701	2 656	2 662
Resultat efter finansiella poster	-5 585	929	458	714	706
Resultat exklusive avskrivningar	-5 397	1 117	645	902	893
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 480	57	-246	72	48
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	303	297	250	233	237
Soliditet %	5	25	22	19	17
Likviditet %	290	350	692	247	407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	717	717	717	717
Driftkostnader, kr/m ²	2 045	235	371	247	214
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	215	196	211	169	181
Ränta, kr/m ²	135	131	138	160	222
Lån, kr/m ²	6 408	5 755	5 787	6 181	6 364
Skuldkvot %	8,52	7,61	7,63	8,27	8,53

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



li *#*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 700	0	0	6 093 388	-233 722	929 206
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					929 206	-929 206
Reservering underhållsfond				1 083 000	-1 083 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 532 022	6 532 022	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-5 584 782
Vid årets slut	3 700	0	0	644 366	6 144 506	-5 584 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	695 484
Årets resultat	-5 584 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 083 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 532 022
Summa	559 724

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 559 724

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 682 304	2 688 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 110	11 384
Summa rörelseintäkter		2 684 414	2 699 973
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 299 732	-837 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 175	-180 179
Personalkostnader	Not 6	-96 651	-94 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-187 464	-187 463
Summa rörelsekostnader		-7 771 021	-1 299 831
Rörelseresultat		-5 086 607	1 400 142
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 776	1 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 788	10 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-502 739	-483 446
Summa finansiella poster		-498 175	-470 935
Resultat efter finansiella poster		-5 584 782	929 206
Årets resultat		-5 584 782	929 206

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 801 649	22 989 113
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	2 880 420
Summa materiella anläggningstillgångar		22 801 649	25 869 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		22 820 149	25 888 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	66 777	66 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	45 769	46 045
Summa kortfristiga fordringar		112 546	112 822
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 571 649	1 690 479
Summa kassa och bank		1 571 649	1 690 479
Summa omsättningstillgångar		1 684 195	1 803 301
Summa tillgångar		24 504 345	27 691 334



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 700	3 700	
Fond för yttre underhåll	644 366	6 093 388	
Summa bundet eget kapital	648 066	6 097 088	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 144 506	-233 722	
Årets resultat	-5 584 782	929 206	
Summa fritt eget kapital	559 724	695 484	
Summa eget kapital	1 207 790	6 792 572	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 715 988	20 383 408
Summa långfristiga skulder		22 715 988	20 383 408
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	154 920	154 920
Leverantörskulder		19 277	23 019
Skatteskulder	Not 18	55 496	37 435
Övriga skulder	Not 19	42 683	42 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	308 191	257 287
Summa kortfristiga skulder		580 567	515 354
Summa eget kapital och skulder		24 504 345	27 691 334



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 584 782	929 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	187 464	187 463
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 397 318	1 116 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	276	-20 603
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	65 213	-20 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 331 830	1 076 032
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	2 880 420	-2 880 420
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	2 880 420	- 2 880 420
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 332 580	-116 190
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 332 580	-116 190
Årets kassaflöde	- 118 830	- 1 920 578
Likvidamedel vid årets början	1 690 480	3 611 058
Likvidamedel vid årets slut	1 571 649	1 690 480
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 558 880	2 558 880
Vattenavgifter	123 424	129 709
Summa nettoomsättning	2 682 304	2 688 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 047	11 353
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	60	30
Summa övriga rörelseintäkter	2 110	11 384

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-6 532 022	-138 575
Reparationer	-88 102	-56 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 538	-250 538
Försäkringspremier	-40 009	-34 863
Kabel- och digital-TV	-143 756	-134 260
Återbäring från Riksbyggen	7 300	2 875
Statuskontroll (återkontroller)	-2 950	0
Drift och förbrukning, övrigt	-22 469	0
Förbrukningsinventarier	0	-799
Vatten	-115 526	-121 273
Fastighetsel	-4 321	-5 684
Sophantering och återvinning	-107 340	-98 532
Summa driftkostnader	-7 299 732	-837 843

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-170 443	-145 668
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-9 488
Övriga förvaltningskostnader	-1 876	-5 619
Kreditupplysningar	0	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 093	-11 353
Kontorsmateriel	-3 006	-3 647
Medlems- och föreningsavgifter	-1 554	-1 554
Bankkostnader	-1 640	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-187 175	-180 179

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-25 500	-24 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 500
Sociala kostnader	-21 651	-21 847
Summa personalkostnader	-96 651	-94 347



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-187 464	-187 463
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-187 464	-187 463

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 776	1 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 776	1 776

*Utdelning Riksbyggen***Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 788	10 734
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 788	10 734

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-480 739	-467 788
Övriga räntekostnader	-409	60
Övriga finansiella kostnader	-21 591	-15 718
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-502 739	-483 446



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 625 381	-3 437 918
	- 3 625 381	- 3 437 918
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-187 463	-187 463
	- 187 463	- 187 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 812 844	- 3 625 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 801 649	22 989 113
Varav		
Byggnader	17 448 650	17 823 576
Mark	5 353 000	5 353 000

Taxeringsvärden

Småhus	33 405 000	33 405 000
	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 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	0	2 880 420
<i>Pågående ombyggnad 2018 avslutades under 2019 och kostnadsfördes då som underhåll.</i>		

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	18 500	18 500
	18 500	18 500
Summa andra långfristiga fordringar	18 500	18 500
<i>Andelar Riksbyggen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	66 777	66 777
	66 777	66 777
Summa övriga fordringar	66 777	66 777

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 010	40 009
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 759	4 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 411
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 769	46 045

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	1 138 465	1 035 677
Transaktionskonto	431 185	652 802
Summa kassa och bank	1 571 649	1 690 479

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 870 908	20 538 328
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 920	-154 920
Långfristig skuld vid årets slut	22 715 988	20 383 408

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,42%	2020-06-28	0,00	2 500 000,00	12 500,00	2 487 500,00
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	5 538 328,00	0,00	154 920,00	5 383 408,00
Summa			20 538 328,00	2 500 000,00	167 420,00	22 870 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 154 920 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 154 920 kr årligen

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	55 496	37 435
Summa skatteskulder	55 496	37 435

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	42 683	42 694
Summa övriga skulder	42 683	42 693



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

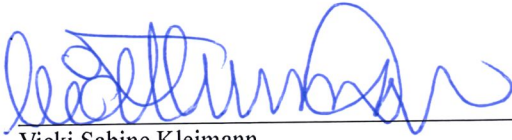
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	-54
Upplupna räntekostnader	73 605	73 957
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 641
Upplupna elkostnader	427	258
Upplupna vattenavgifter	10 520	10 315
Upplupna kostnader för renhållning	8 761	6 504
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 955	2 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 923	152 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 191	257 287

Not Ställda säkerheter

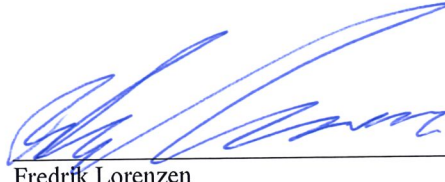
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 034 000	37 034 000

Styrelsens underskrifter

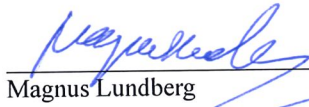
Trelleborg 2020-02-11
Ort och datum



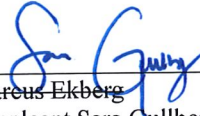
Vicki Sabine Kleimann



Fredrik Lorenzen

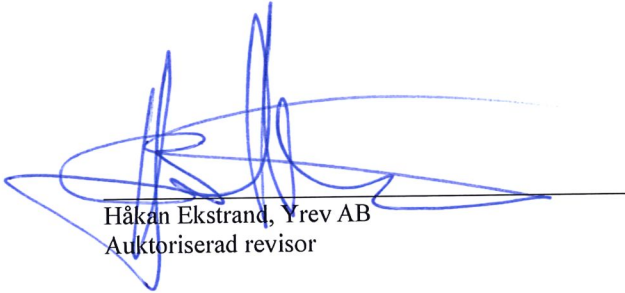


Magnus Lundberg



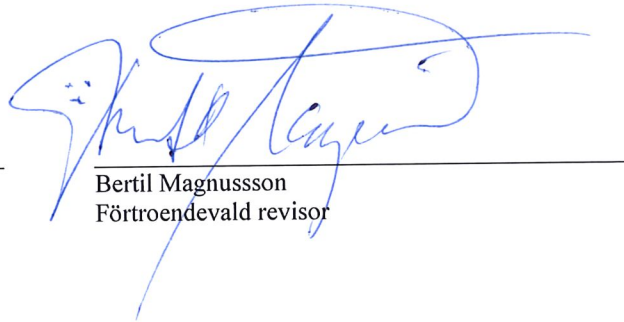
Marcus Ekberg
Suppleant Sara Gullberg träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-13



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-02-11



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 2019.

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 2019-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om

huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

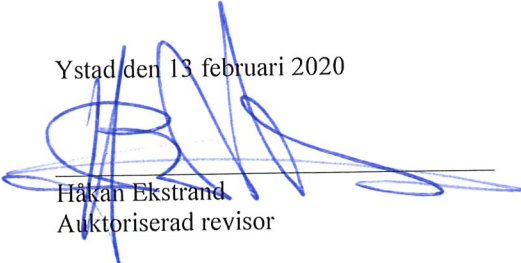
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13 februari 2020



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 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planliga 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, 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

