
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 11
Org nr: 716406-9846



Innehållsförteckning

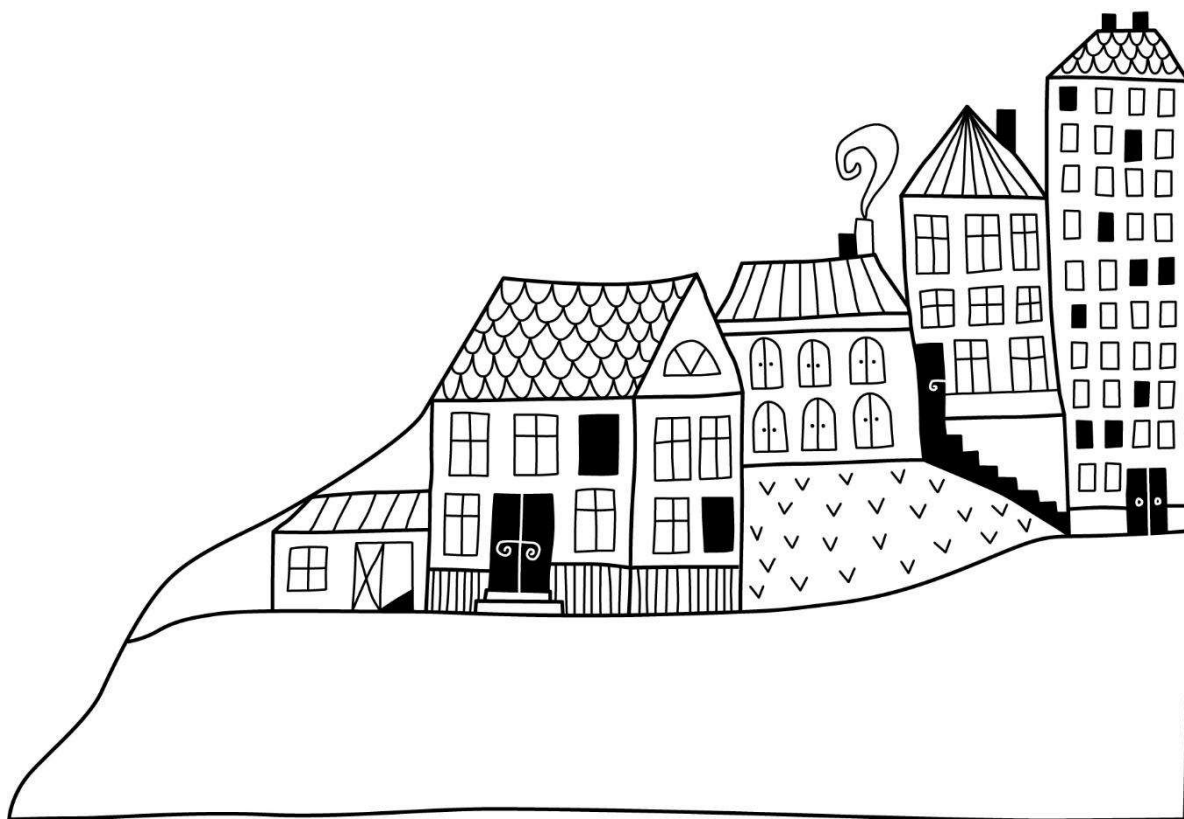
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1980-10-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat något lägre än föregående år, dock fortfarande positivt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket dels beror på högre underhåll- och reparationskostnader. Andra kostnader som har ökat jämfört med föregående år är vattnet med ca 37 tkr och värmen med ca 72 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 442% till 530%.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 754 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björnbäret 1, Blåbäret 1, Krusbäret 1, Vinbäret 1 samt Hälsobacken 2:46 och 2:48 i Ystad kommun. På fastigheterna finns 44 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1987 och fastigheternas adresser är Björnbärsstigen 1 och 3 A-C samt 5 A-G, Blåbärsstigen 5 A-D, Hallonstigen 3 och 4 A-F, Krusbärsstigen 1 A-B, 2 A-D och 4 A-E samt Lingonstigen 7 A-D i Ystad.

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.	4 r.o.k.	Summa
9	26	9	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	58	49

Total tomtarea 13 660 m²

Total bostadsarea 3 546 m²

Garagelokaler 684 m²

Lokaler bostadsrätt 88 m²

Total lokalarea 772 m²

Årets taxeringsvärde 57 616 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 603 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan och jour	Riksbyggen
Årlig uppdatering av underhållsplan	Riksbyggen
Underhållsavtal undercentral	Siemens
Fastighetsel	Luleå Energi
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB (Com Hem AB)
Bredband	Tele2 Sverige AB (Com Hem AB)
Snöröjning	Ystad Trädgårdsservice (2020/2021)
Laddboxar	Compleo CS Nordic AB
Bekämpning	Anticimex

h

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 123 tkr och planerat underhåll för 703 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 1 618 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 456 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 618 tkr (456 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 nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2023	målning av dörrar, montering av förrådsdörrar, justering av 2 garageportar
Installationer	2023	injustering ventilation
Markytor	2023	plattläggning
Garage och p-platser	2023	ny belysning samt byte av armaturer och vägguttag
Huskropp utvändigt	2022	Garage, takbyte
Installationer	2022	Justering och översyn av ventilation

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ventilation – Service och filterbyte	119 516
Huskropp – tvättning av tak	218 391
Garage och p-platser – Bytt garagetak samt förstärkt väggarna	300 000
Markytor – Gemensam lekplats	64 834

PL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Larsson	Ordförande	2025
Åke Persson	Sekreterare	2025
Ann-Christin Davidsson	Vice ordförande	2026
Christer Nilsson	Ledamot	2025
Lisbeth Wahnström	Ledamot	2026
Fredrik Rosdahl	Ledamot	2026
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Kristine Nilsson	Suppleant	2025
Håkan Andersson	Suppleant	2026
Roger Wocki	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Arne Nilsson	Internrevisor	Stämman
Faktor AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Margreth Hansson	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Arne Nilsson	Stämman
Inga Persson	Stämman

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 67 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 1 % fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 926 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 946	3 803	3 640	3 600	3 595
Rörelsens intäkter	3 951	3 810	3 641	3 601	3 607
Resultat efter finansiella poster*	509	702	815	616	30
Årets resultat	509	702	815	616	30
Resultat exkl avskrivningar	754	963	1 059	860	274
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-864	-621	-355	-433	-1 037
Balansomslutning	23 911	23 521	24 176	23 633	24 175
Årets kassaflöde	613	-289	534	-307	-170
Soliditet %*	37	35	31	29	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	530	442	58	33	34
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	*	442	58	33	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	983	941	933	933
Driftkostnader kr/kvm	548	461	413	447	583
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	343	342	327	280
Energikostnad kr/kvm*	172	147	140	143	128
Underhållsfond kr/kvm	1 960	1 759	1 531	1 293	1 130
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	346	309	283	287
Sparande kr/kvm*	318	329	302	308	363
Ränta kr/kvm	85	85	66	70	59
Skuldsättning kr/kvm*	3 181	3 208	3 472	3 548	3 844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 020	4 053	4 387	4 484	4 857
Räntekänslighet %*	3,9	4,1	4,7	4,8	5,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.


Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. 

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	686 005	0	0	8 046 057	-1 174 305	702 032
Disposition enl. årsstämmobeslut					702 032	-702 032
Reservering underhållsfond				1 618 000	-1 618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-702 741	702 741	
Årets resultat						508 681
Vid årets slut	686 005	0	0	8 961 316	-1 387 532	508 681

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-472 273
Årets resultat	508 681
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	702 741
Summa	-878 851

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 878 851

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 945 584	3 802 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 539	7 493
Summa rörelseintäkter		3 951 123	3 810 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 503 913	-2 108 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 365	-232 795
Personalkostnader	Not 6	-160 873	-167 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 867	-260 772
Summa rörelsekostnader		-3 133 019	-2 769 362
Rörelseresultat		818 104	1 041 100
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	78 870	50 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-388 294	-391 360
Summa finansiella poster		-309 424	-339 068
Resultat efter finansiella poster		508 681	702 032
Årets resultat		508 681	702 032

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 928 536	20 156 956
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	131 579	148 026
Summa materiella anläggningstillgångar		20 060 114	20 304 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		20 126 114	20 370 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-137	-150
Övriga fordringar	Not 15	33 866	32 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	186 685	166 186
Summa kortfristiga fordringar		220 414	198 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 564 923	2 951 899
Summa kassa och bank		3 564 923	2 951 899
Summa omsättningstillgångar		3 785 338	3 150 218
Summa tillgångar		23 911 452	23 521 199

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	686 005	686 005	
Fond för yttre underhåll	8 961 316	8 046 057	
Summa bundet eget kapital	9 647 321	8 732 062	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 387 532	-1 174 305	
Årets resultat	508 681	702 032	
Summa fritt eget kapital	-878 851	-472 273	
Summa eget kapital	8 768 470	8 259 789	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 428 244	14 548 244
Summa långfristiga skulder		14 428 244	14 548 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	120 000	120 000
Leverantörsskulder		153 920	96 252
Skatteskulder		62 525	79 543
Övriga skulder	Not 19	37 563	5 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	340 730	412 154
Summa kortfristiga skulder		714 738	713 166
Summa eget kapital och skulder		23 911 452	23 521 199

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	818 104	1 041 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	244 867	260 772
	1 062 971	1 301 872
Erhållen ränta	78 870	52 292
Erlagd ränta	-388 294	-395 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 547	958 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 095	110 427
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 572	-144 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733 024	924 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-164 473
Investeringar i pågående byggnation		159 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-120 000	-1 207 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 207 760
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	613 024	-288 532
Likvida medel vid årets början	2 951 899	3 240 431
Likvida medel vid årets slut	3 564 923	2 951 899

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Lekplats	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 285 276	3 158 808
Hyror, garage	178 848	172 800
Hyror, p-platser	59 100	58 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 600	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	396 156	396 156
Elavgifter	5 354	1 022
Övriga lokalintäkter	14 668	10 000
Övriga ersättningar	8 787	9 789
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Summa nettoomsättning	3 945 584	3 802 970

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 539	7 493
Summa övriga rörelseintäkter	5 539	7 493

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-702 741	-541 332
Reparationer	-123 337	-59 435
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-422 752	-359 312
Försäkringspremier	-66 538	-55 448
Kabel- och digital-TV	-89 072	-81 101
Återbäring från Riksbyggen	200	1 700
Serviceavtal	-16 680	-10 375
Obligatoriska besiktningar	0	-42 993
Snö- och halkbekämpning	-30 981	-42 132
Förbrukningsinventarier	-17 478	-15 032
Vatten	-275 251	-238 361
Fastighetsel	-40 341	-36 938
Uppvärmning	-469 197	-397 052
Sophantering och återvinning	-70 197	-57 978
Förvaltningsarvode drift	-179 548	-172 275
Summa driftskostnader	-2 503 913	-2 108 063

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-164 461	-159 863
Arvode, yrkesrevisorer	-12 100	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 603	-15 425
Kreditupplysningar	-2 281	-874
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 309	-10 353
Kontorsmateriel	-4 025	-3 565
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Bankkostnader	-3 381	-2 747
Övriga externa kostnader	-21 358	-26 871
Summa övriga externa kostnader	-223 365	-232 795

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-74 368	-81 460
Styrelsearvoden	-57 960	-56 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-20 545	-21 311
Summa personalkostnader	-160 873	-167 731

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-228 419	-228 419
Avskrivning Markanläggningar	-1	-15 906
Avskrivning Installationer	-16 447	-16 447
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-244 867	-260 772

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 740
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	78 413	48 725
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	38
Övriga ränteintäkter	455	468
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 870	50 972

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 500	-390 304
Övriga räntekostnader	-1 794	-1 056
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-388 294	-391 360

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 020 686	26 020 686
Mark	1 200 000	1 200 000
Tillkommande utgifter	52 000	52 000
Markanläggning	159 063	159 063
	27 431 749	27 431 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 431 749	27 431 749

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 063 731	-6 835 313
Tillkommande utgifter	-52 000	-52 000
Markanläggningar	-159 062	-143 155
	-7 274 793	-7 030 468

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-228 419	-228 419
Årets avskrivning markanläggningar	-1	-15 906
	-228 420	-244 325

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 503 213	-7 274 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 928 536	20 156 956

Varav

Byggnader	18 728 536	18 956 955
Mark	1 200 000	1 200 000
Tillkommande utgifter	0	1

Taxeringsvärde

Bostäder och mark	57 616 000	48 603 000
Summa taxeringsvärde	57 616 000	48 603 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Omklassificering – pågående Installationer laddstolpar	0	159 473
Installationer	164 473	0
Summa installationer laddstolpar	164 473	159 473
Årets anskaffningar		
Installationer - laddstolpar	0	5 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 473	164 473

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-16 447	0
	-16 447	0

Årets avskrivningar

Installationer	-16 447	-16 447
	-16 447	-16 447

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-32 894	-16 447
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	131 579	148 026
--	----------------	----------------

Varav

Installationer	131 579	148 026
----------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-137	-150
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-137	-150

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 866	32 283
Summa övriga fordringar	33 866	32 283

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 524	66 538
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 115	39 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 118	20 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 928	39 004
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 685	166 186

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 108	9 859
Bankmedel	3 075 969	2 083 395
Transaktionskonto	480 847	858 645
Summa kassa och bank	3 564 923	2 951 899

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 548 244	14 668 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 428 244	14 548 244

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-03-01	3 490 000,00	0,00	120 000,00	3 370 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2026-12-01	3 450 000,00	0,00	0,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-03-30	4 127 760,00	0,00	0,00	4 127 760,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2027-12-30	3 600 484,00	0,00	0,00	3 600 484,00
Summa			14 668 244,00	0,00	120 000,00	14 548 244,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 120 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 120 000 kr löpande amortering.

Av den långfristiga skulden förfaller 14 428 244 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 752	1 051
Skuld sociala avgifter och skatter	35 811	4 166
Summa övriga skulder	37 563	5 217

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 098	3 098
Upplupna elkostnader	4 357	5 746
Upplupna vattenavgifter	48 619	39 990
Upplupna värmekostnader	57 979	52 390
Upplupna kostnader för renhållning	8 042	7 519
Upplupna revisionsarvoden	9 287	9 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 949	294 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340 730	412 154

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 439 000	27 439 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

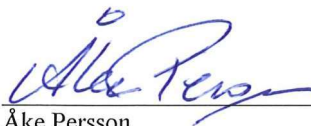
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter, Ystad 2025-02-28



Anders Larsson



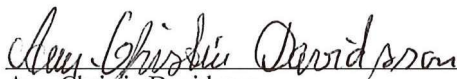
Åke Persson



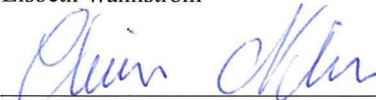
Fredrik Rosdahl



Lisbeth Wahnström



Ann-Christin Davidsson



Christer Nilsson



Dario Vrebac

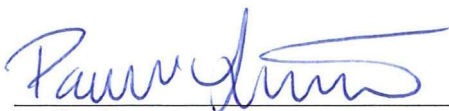
Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2025-03-03



Nils-Arne Nilsson
Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-03-03

Faktor AB



Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11

Org.nr 716406-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11 för räkenskapsåret 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad, 2025-03-03

Faktor AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pauline Lennartsson", written over a horizontal line.

Pauline Lennartsson
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 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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 11 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

