

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 1
Org nr: 748000-1069



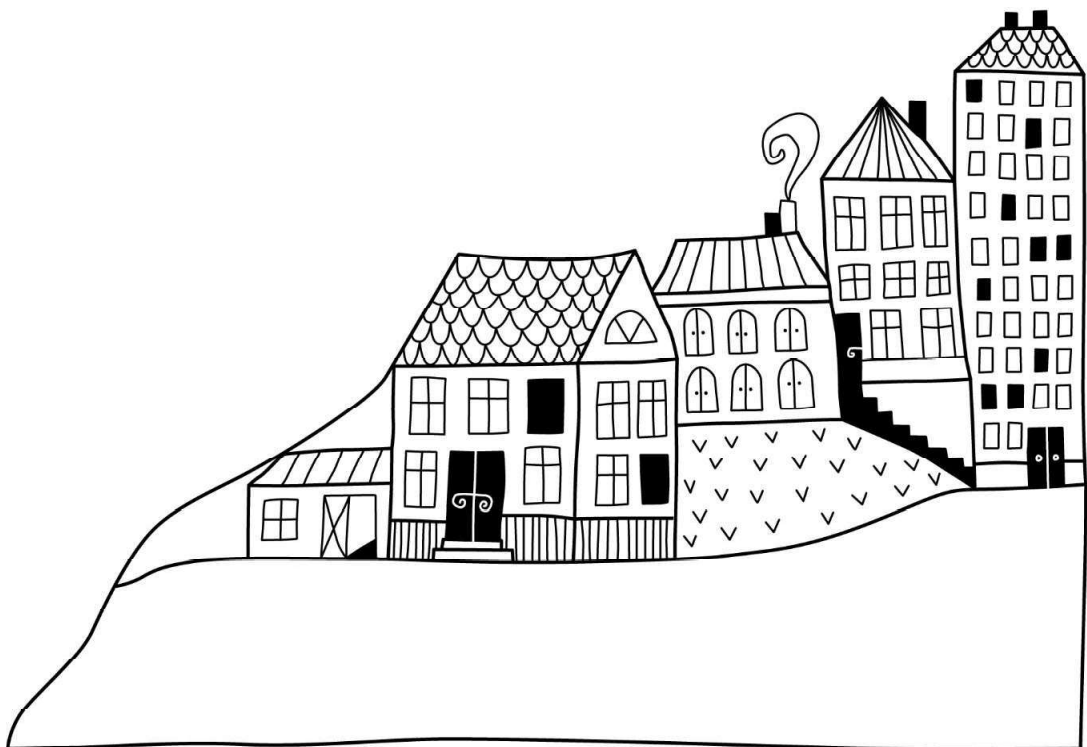


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-04.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är 661 tkr lägre än föregående år. Detta beror främst på grund av ökade avskrivningar till följd av aktivering av balkongprojektet men även övergången till K3. Detta är av en engångskaraktär och ej likviditetspåverkande.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket främst beror på högre kostnader för reparationer, underhåll och taxebundna kostnader. Räntekostnaderna under räkenskapsåret har varit högre jämfört med föregående år. Man har under året även gjort investering i balkongerna vilket ökat avskrivningskostnaden (vilket ej påverkar likviditeten).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110 % till 114 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 160 % till 217 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 37 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jyde 11 i Ystads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 49 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Horsagatan 2 och Stenbocksgatan 3 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Folksam.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	9	Antal lokaler	1
2 rum och kök	34	Antal garage	14
3 rum och kök	6		
Total tomtarea		3 787 m ²	
Total bostadsarea		2 594 m ²	
Total lokalarea		82 m ²	
Total garagearea		168 m ²	
Årets taxeringsvärde		33 230 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		28 142 000 kr	

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Rosenhills medicinska fotterapi	82

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,53 % av föreningens nettoomsättning.

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 143 tkr och planerat underhåll för 56 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 918 tkr per år (343 kr/m²). Av detta är 80 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 838 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Årets avsättning till underhållsfonden är 80 tkr.

Tidigare utfört underhåll**Beskrivning****År**

Målning källardörrar	2017
Installationer	2018
Service av fönster	2018
Underhållsspolning	2019
Byte maskiner i tvättstuga, målning källargolv	2020
Målningsarbete, fasadtvätt och rengöring av hängrännor	2020
Utemiljö	2020
Garage och p-platser	2020
Målning källarfönster och garageportsomfattningar	2021
Luftavfuktare och torktumlare i tvättstuga	2022
Balkonger	2023-2024

Årets utförda underhåll**Beskrivning****Belopp**

Gemensamma utrymmen	56 098
---------------------	--------

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

Styrelse**Ordinarie ledamöter****Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Christel Heidrich Segerström	Ordförande	2026
Per Barchan	Ledamot	2026
Karl Gustaf Månsson	Ledamot	2027
Madelene Malmberg	Ledamot	2027
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter**Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Caroline Schmidt	Suppleant	2026
Maria Murgren	Suppleant	2026
Tove Persson	Suppleant	2026
Rebecka Forsell*	Suppleant	2026

*Har avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer****Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Ulf Wilhelmson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorsuppleant**Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Mia Mårtensson	2026
----------------	------

Valberedning**Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Jouko Niiranen	2026
Ulf Wilhelmson	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man slutfört det omfattande underhållet av balkongerna. Man har även övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Utöver detta 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 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 884 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 085	2 743	2 484	2 349	2 310
Rörelsens intäkter	3 085	2 743	2 533	2 355	2 319
Resultat efter finansiella poster*	-357	304	467	318	456
Årets resultat	-357	304	467	318	456
Resultat exkl avskrivningar	37	593	734	591	729
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-43	-355	-61	-144	58
Balansomslutning	14 325	14 221	7 532	7 340	7 153
Årets kassaflöde	-3 728	3 546	365	458	223
Soliditet %*	8	11	17	11	7
Likviditet %	114	110	68	105	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	91	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	-	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 109	983	886	844	830
Driftkostnader kr/kvm	490	398	347	351	296
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	398	347	322	282
Energikostnad kr/kvm*	287	240	179	163	166
Underhållsfond kr/kvm	1 205	1 197	863	584	354
Reservering till underhållsfond kr/kvm	28	333	280	258	236
Sparande kr/kvm*	206	209	258	237	271
Ränta kr/kvm	138	71	51	39	37
Skuldsättning kr/kvm*	4 318	3 178	1 995	2 155	2 204
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 734	3 484	2 188	2 363	2 417
Räntekänslighet %*	4,3	3,5	2,5	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal

Flerårsöversikten för räkenskapsåret 2025 har vissa avvikelser från föregående års flerårsöversikt då man även lagt till garageytor i flerårsöversikten ovan.

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.

Upplysning vid förlust:

Förlusten under året förklaras huvudsakligen av omklassificeringar och avyttringar av komponenter i samband med föreningens övergång till K3-regelverket. Dessa poster är av engångskaraktär och påverkar inte likviditeten. Bortsett från denna icke likviditetspåverkande effekt, samt med beaktande av att föreningen höjt årsavgifterna med 7% från och med 2026-01-01, bedöms föreningens framtida förutsättningar att möta sina ekonomiska åtaganden som goda.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 300	3 403 438	-2 191 285	304 214
Disposition enl. årsstämmobeslut			304 214	-304 214
Reservering underhållsfond		80 000	-80 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 098	56 098	
Årets resultat				-356 910
Vid årets slut	52 300	3 427 340	-1 910 973	-356 910

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 887 071
Årets resultat	-356 910
Årets fondreservering enligt stadgarna	-80 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 098
Summa	-2 267 883

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 267 883**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 084 796	2 743 320
Summa rörelseintäkter		3 084 796	2 743 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 393 379	-1 131 377
Övriga externa kostnader	Not 4	-690 251	-639 647
Personalkostnader	Not 5	-100 398	-103 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-394 226	-288 921
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-491 280	0
Summa rörelsekostnader		-3 069 535	-2 163 598
Rörelseresultat		15 261	579 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 433	38 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 604	-313 951
Summa finansiella poster		-372 172	-275 508
Resultat efter finansiella poster		-356 910	304 214
Årets resultat		-356 910	304 214



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 704 644	4 636 050
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	254 248	313 347
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	3 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		11 958 892	8 149 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 11	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		12 032 392	8 222 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar	Not 12	147 590	151 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 728	230 546
Summa kortfristiga fordringar		404 324	381 761
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 888 341	5 616 461
Summa kassa och bank		1 888 341	5 616 461
Summa omsättningstillgångar		2 292 665	5 998 222
Summa tillgångar		14 325 057	14 221 119



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 300	52 300
Fond för yttre underhåll		3 427 340	3 403 438
Summa bundet eget kapital		3 479 640	3 455 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 910 973	-2 191 285
Årets resultat		-356 910	304 214
Summa fritt eget kapital		-2 267 883	-1 887 071
Summa eget kapital		1 211 756	1 568 667
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 104 740	7 186 724
Summa långfristiga skulder		11 104 740	7 186 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 174 236	1 851 248
Leverantörsskulder		269 463	3 291 585
Skatteskulder	Not 16	55	0
Övriga skulder	Not 17	80 683	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	484 124	318 996
Summa kortfristiga skulder		2 008 560	5 465 729
Summa eget kapital och skulder		14 325 057	14 221 119



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	15 261	579 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 226	288 921
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	491 280	
	900 768	868 643
Erhållen ränta	1 812	38 443
Erlagd ränta	-378 056	-300 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 524	606 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 942	-42 551
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 794 705	3 007 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 274 123	3 571 669
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-7 895 000	0
Investeringar i inventarier	0	-272 299
Investeringar i pågående byggnation	3 200 000	-3 116 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 695 000	-3 389 049
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-258 996	-136 496
Upptagna lån	3 500 000	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 241 004	3 363 504
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 728 119	3 546 124
Likvida medel vid årets början	5 616 461	2 070 336
Likvida medel vid årets slut	1 888 341	5 616 461

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	70
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	40
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	100
Hyresgästanpassningar	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	30
Dörrar	Linjär	35
Tvättstuga	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 291 940	2 122 236
Hyror, lokaler	98 316	96 900
Hyror, garage	90 720	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 195	0
Bränsleavgifter, bostäder	423 444	368 268
Elavgifter	67 163	34 730
Kabel-tv-avgifter	94 080	23 520
Övriga ersättningar	21 730	14 274
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Summa nettoomsättning	3 084 796	2 743 320

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-56 098	0
Reparationer	-142 659	-120 543
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 776	-89 290
Försäkringspremier	-54 713	-48 850
Kabel- och digital-TV	-103 033	-51 633
Återbäring från Riksbyggen	2 100	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 941	-16 079
Serviceavtal	-9 241	-12 796
Obligatoriska besiktningar	-37 853	0
Snö- och halkbekämpning	-11 179	-36 009
Förbrukningsinventarier	-5 759	-9 247
Vatten	-147 923	-120 864
Fastighetsel	-130 385	-99 472
Uppvärmning	-538 895	-462 108
Sophantering och återvinning	-38 479	-41 622
Förvaltningsarvode drift	-3 546	-23 463
Summa driftskostnader	-1 393 379	-1 131 377



Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-600 987	-574 708
Arvode, yrkesrevisorer	-19 655	-15 426
Övriga förvaltningskostnader	-25 517	-16 791
Kreditupplysningar	-3 743	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 462	-12 893
Representation	-1 961	-1 393
Kontorsmateriel	-5 994	-8 663
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Konsultarvoden	-4 688	0
Bankkostnader	-3 277	-2 729
Övriga externa kostnader	-900	-3 113
Summa övriga externa kostnader	-690 251	-639 647

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 836	-13 030
Sociala kostnader	-14 962	-14 424
Summa personalkostnader	-100 398	-103 654

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-335 127	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-234 359
Avskrivning Installationer	-59 100	-54 562
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-394 226	-288 921

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-491 280	0
Summa övriga rörelsekostnader	-491 280	0

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 287 396	1 287 396
Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	11 717 948	11 717 948
	13 043 210	13 043 210
Årets anskaffningar/omklassificeringar/utrangeringar		
Byggnader (balkonger)	7 895 000	0
Omklassificering tillkommande utgifter	-11 717 948	0
Omklassificering byggnader	11 717 948	0
Årets utrangering byggnad vid övergång till K3	-1 406 154	0
Årets utrangering balkonger	-1 271 054	0
	5 217 792	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 261 002	13 043 210
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 287 396	-1 287 396
Tillkommande utgifter	-7 119 764	-6 885 405
	-8 407 160	-8 172 801
Årets anskaffningar/omklassificeringar/utrangeringar		
Omklassificering tillkommande utgifter	7 119 764	0
Omklassificering byggnader	-7 119 764	0
Årets utrangering byggnad vid övergång till K3	1 406 154	0
Årets utrangering balkonger	779 774	0
Årets avskrivning byggnader	-335 127	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-234 359
	1 850 801	-234 359
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 556 358	-8 407 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 704 644	4 636 050
Varav		
Byggnader	18 223 136	0
Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	0	4 598 184
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 200 000	27 200 000
Lokaler	1 030 000	942 000
Totalt taxeringsvärde	33 230 000	28 142 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 270 000</i>	<i>21 412 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 960 000</i>	<i>6 730 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	62 920	62 920
Installationer	658 899	386 600
Omklassificering – pågående installation IMD el	0	83 250
	721 819	532 770
Årets anskaffningar		
Installationer	0	189 049
	0	189 049
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	721 819	721 819
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-62 920	-62 920
Installationer	-345 552	-90 990
	-408 472	-353 910
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 100	-54 562
	-59 100	-38 660
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 920	-62 920
Installationer	-404 652	-345 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-467 572	-408 472
Restvärde enligt plan vid årets slut	254 248	313 347
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	254 248	313 347
Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (balkongprojekt)	0	3 200 000
Vid årets slut	0	3 200 000
Not 11 Andelar i intresseföretag		
	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag	73 500	73 500
Summa andelar i intresseföretag	73 500	73 500
Not 12 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	5 431
Skattekonto	147 590	145 778
Summa övriga fordringar	147 590	151 209

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	18 621	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 315	54 713
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 702	150 088
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 090	25 745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 728	230 546

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 145 061	1 145 061
Transaktionskonto	740 280	4 468 400
Summa kassa och bank	1 888 341	5 616 461

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 278 976	9 037 972
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-221 248	-125 248
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-952 988	-1 726 600
Långfristig skuld vid årets slut	11 104 740	7 186 724

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,41%	2026-03-01	1 008 236	0	55 248	952 988
SWEDBANK	3,71%	2027-01-25	2 803 136	0	0	2 803 136
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	3 500 000	0	70 000	3 430 000
SWEDBANK	2,97%	2028-12-21	1 726 600	0	81 248	1 645 352
SWEDBANK	3,18%	2029-01-25	0	3 500 000	52 500	3 447 500
Summa			9 037 972	3 500 000	258 996	12 278 976

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån på Stadshypotek om 952 988 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	55	0
Summa skatteskulder	55	0

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	24 471	0
Skuld för moms	15 622	3 900
Skuld sociala avgifter och skatter	40 590	0
Summa övriga skulder	80 683	3 900

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	43 963	29 415
Upplupna driftskostnader	11 179	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 022	5 066
Upplupna elkostnader	15 891	15 196
Upplupna vattenavgifter	23 802	20 476
Upplupna värmekostnader	62 293	58 646
Upplupna kostnader för renhållning	5 550	5 374
Upplupna revisionsarvoden	16 600	13 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379	1 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 445	169 235
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 124	318 996

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 030 000	9 383 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christel Heidrich Segerström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Barchan,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karl Gustaf Månsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Madelene Malmberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Quist,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Ulf Wilhelmson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572746247

Dokument

Ystadhus nr 1 år 2025 sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-27 10:09:40 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-04-08 10:35:40 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Christel Heidrich Segerström (CHS)
christel.heidrich@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTEL HEIDRICH SEGERSTRÖM"
Signerade 2026-03-27 12:29:45 CET (+0100)

Karl Månsson (KM)
karl.mansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Gustaf Månsson"
Signerade 2026-03-27 18:17:45 CET (+0100)

Madelene Malmberg (MM)
madelene_malmberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Madelene Louise Malmberg"
Signerade 2026-03-27 15:25:21 CET (+0100)

Per Barchan (PB)
per.barchan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER BARCHAN"
Signerade 2026-03-29 19:19:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572746247

Kristina Quist (KQ)
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2026-03-27 17:12:55 CET (+0100)

Ulf Wilhelmson (UW)
ulf.wilhelmson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Carl Erhard Wilhelmson"
Signerade 2026-04-07 12:08:16 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-08 10:35:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1
Org.nr 748000-1069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-08 08:35:23 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 32533d32-c53b-4e35-934f-ce4301d4421d

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 1 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



