

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 11
Org nr: 716406–9846



Innehållsförteckning

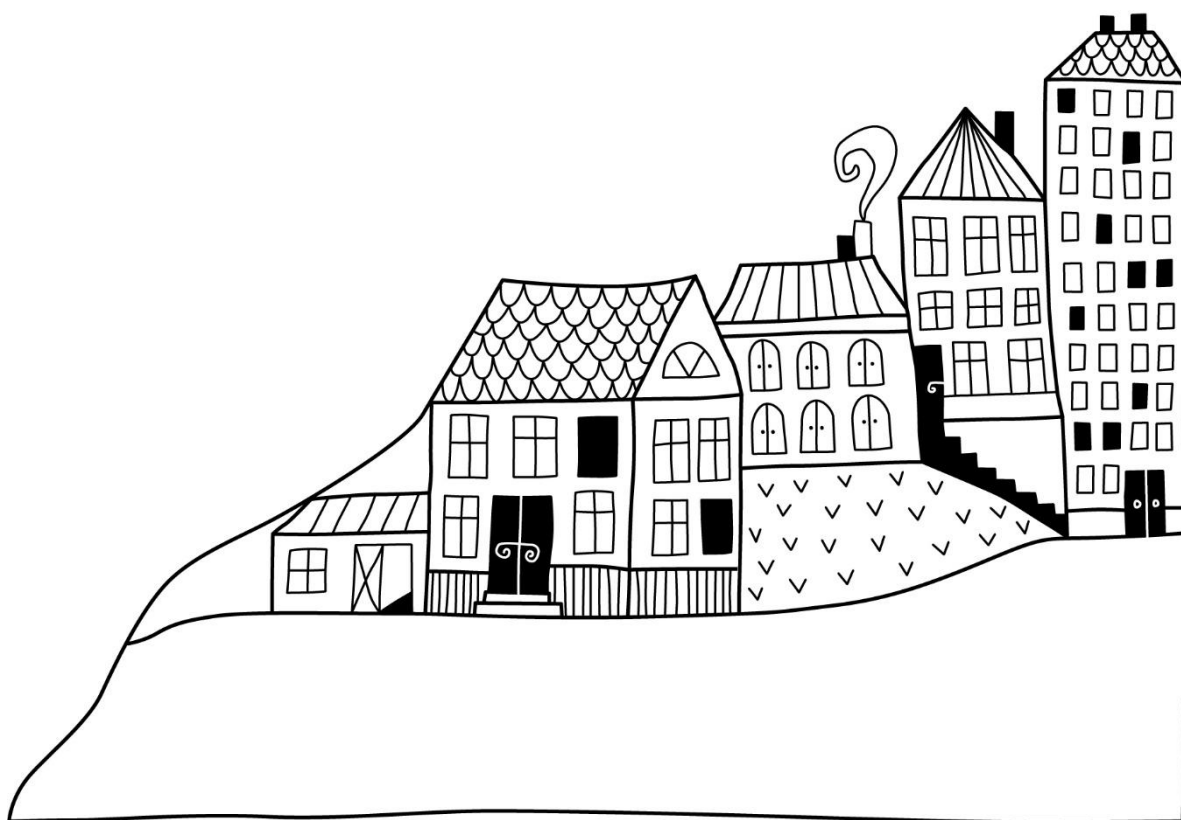
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 11
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-23.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är positivt, såsom föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år vilket dels beror på lägre underhållskostnader, dels lägre kostnader för fastighetsskötsel. Däremot är reparationskostnaderna högre med ca 38 tkr än föregående år. Andra kostnader som har ökat jämfört med föregående år är vattnet med ca 27 tkr och värmen med ca 30 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 530% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 530% till 463%.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 896 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 m ²
Total bostadsarea	3 546 m ²

Garagelokaler	684 m ²
Lokaler bostadsrätt	88 m ²
Total lokalarea	772 m²

Årets taxeringsvärde	57 616 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 616 000 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
Bredband	Tele2 Sverige AB
Snöröjning	Ystad Trädgårdsservice
Laddboxar	Compleo CS Nordic AB
Bekämpning	Anticimex



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 161 tkr och planerat underhåll för 621 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 1 812 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 427 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 812 tkr (427 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
Ventilation	2024	Service och filterbyte
Huskropp	2024	tvättning av tak
Garage och p-platser	2024	Bytt garagetak samt förstärkt väggarna
Markytor	2024	Gemensam lekplats
Gemensamma utrymmen	2023	målning av dörrar, montering av förrådsdörrar, justering av 2 garageportar
Installationer	2023	injustering ventilation
Markytor	2023	plattläggning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning av avlopp	32 500
Modernisering av styrsystem för fjärrvärme	68 750
Filterbyte ventilation	60 153
Besiktning och uppdatering av skyddsrum	46 938
Rensning av takrännor, byte av tätningslister ytterdörrar	70 415
Byte av tak och belysning på en garagelänga	319 613
Byte av mitträcke på parkering	22 295

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	2027
Åke Persson	Sekreterare	2027
Ann-Christin Davidsson	Vice ordförande	2026
Christer Nilsson	Ledamot	2027
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	2027
André Svensson	Suppleant	2026

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 föreningen antagit nya stadgar. Förutom det har inga händelse 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 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 6 % samt värmeavgiften med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 936 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 082	3 946	3 803	3 640	3 600
Rörelsens intäkter	4 084	3 951	3 810	3 641	3 601
Resultat efter finansiella poster*	651	509	702	815	616
Årets resultat	651	509	702	815	616
Resultat exkl avskrivningar	896	754	963	1 059	860
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-916	-864	-621	-355	-433
Balansomslutning	24 789	23 911	23 521	24 176	23 633
Årets kassaflöde	1 072	613	-289	534	-307
Soliditet %*	38	37	35	31	29
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	64	530	442	58	33
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	463	530	442	58	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 055	1 019	983	941	933
Driftkostnader kr/kvm	537	548	461	413	447
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	401	394	343	342	327
Energikostnad kr/kvm*	185	172	147	140	143
Underhållsfond kr/kvm	2 220	1 960	1 759	1 531	1 293
Reservering till underhållsfond kr/kvm	396	354	346	309	283
Sparande kr/kvm*	352	318	329	302	308
Ränta kr/kvm	84	85	85	66	70
Skuldsättning kr/kvm*	3 355	3 181	3 208	3 472	3 548
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 987	4 020	4 053	4 387	4 484
Räntekänslighet %*	3,8	3,9	4,1	4,7	4,8

* 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	8 961 316	-1 387 532	508 681
Disposition enl. årsstämmobeslut					508 681	-508 681
Reservering underhållsfond				1 812 000	-1 812 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-620 664	620 664	
Årets resultat						651 113
Vid årets slut	686 005	0	0	10 152 652	-2 070 187	651 113

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-878 851
Årets resultat	651 113
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 812 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	620 664
Summa	-1 419 074

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 419 074

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	4 082 415	3 945 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 360	5 539
Summa rörelseintäkter		4 083 775	3 951 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 455 779	-2 503 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 333	-223 365
Personalkostnader	Not 6	-169 104	-160 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 866	-244 867
Summa rörelsekostnader		-3 097 082	-3 133 019
Rörelseresultat		986 693	818 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 435	78 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 015	-388 294
Summa finansiella poster		-335 580	-309 424
Resultat efter finansiella poster		651 113	508 681
Årets resultat		651 113	508 681



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 700 117	19 928 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	115 131	131 579
Summa materiella anläggningstillgångar		19 815 248	20 060 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		19 881 248	20 126 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−50	−137
Övriga fordringar	Not 14	34 295	33 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	236 107	186 685
Summa kortfristiga fordringar		270 352	220 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 637 224	3 564 923
Summa kassa och bank		4 637 224	3 564 923
Summa omsättningstillgångar		4 907 576	3 785 338
Summa tillgångar		24 788 825	23 911 452

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		686 005	686 005
Fond för yttre underhåll		10 152 652	8 961 316
Summa bundet eget kapital		10 838 657	9 647 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 070 187	-1 387 532
Årets resultat		651 113	508 681
Summa fritt eget kapital		-1 419 074	-878 851
Summa eget kapital		9 419 583	8 768 470
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 728 244	14 428 244
Summa långfristiga skulder		7 728 244	14 428 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 700 000	120 000
Leverantörsskulder		287 432	153 920
Skatteskulder		82 092	62 525
Övriga skulder	Not 18	94 046	37 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	477 427	340 730
Summa kortfristiga skulder		7 640 998	714 738
Summa eget kapital och skulder		24 788 825	23 911 452



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	986 693	818 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	244 866	244 867
	1 231 559	1 062 972
Erhållen ränta	50 435	78 870
Erlagd ränta	-386 015	-388 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 979	753 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-49 938	-22 095
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	346 260	1 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 301	733 024
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 072 301	613 024
Likvida medel vid årets början	3 564 923	2 951 899
Likvida medel vid årets slut	4 637 224	3 564 923
Kassa och Bank BR	4 637 224	3 564 923



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 aviserar 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	avskriven
Laddstolpar	Linjär	15

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	3 318 060	3 285 276
Hyror, garage	185 436	178 848
Hyror, p-platser	60 900	59 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 400	-2 600
Bränsleavgifter, bostäder	489 312	396 156
Elavgifter	9 419	5 354
Övriga lokalintäkter	19 000	14 668
Övriga ersättningar	4 689	8 787
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	4 082 415	3 945 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 360	5 539
Summa övriga rörelseintäkter	1 360	5 539

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-620 664	-702 741
Reparationer	-161 113	-123 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-412 543	-422 752
Försäkringspremier	-74 524	-66 538
Kabel- och digital-TV	-92 519	-89 072
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	-18 677	-16 680
Snö- och halkbekämpning	-16 838	-30 981
Förbrukningsinventarier	-23 058	-17 478
Vatten	-302 061	-275 251
Fastighetsel	-45 765	-40 341
Uppvärmning	-499 659	-469 197
Sophantering och återvinning	-69 941	-70 197
Förvaltningsarvode drift	-119 017	-179 548
Summa driftskostnader	-2 455 779	-2 503 913



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-171 024	-164 461
IT-kostnader	-314	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-12 100
Övriga förvaltningskostnader	-10 019	-5 603
Kreditupplysningar	-375	-2 281
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 174	-8 309
Representation	-4 554	0
Kontorsmateriel	-3 850	-4 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Bankkostnader	-3 374	-3 381
Övriga externa kostnader	-10 164	-21 358
Summa övriga externa kostnader	-227 333	-223 365

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-68 096	-74 368
Styrelsearvoden	-57 960	-57 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 100	-8 000
Övriga personalkostnader	-12 886	0
Sociala kostnader	-21 061	-20 545
Summa personalkostnader	-169 104	-160 873

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-228 419	-228 419
Avskrivning Markanläggningar	0	-1
Avskrivning Installationer	-16 447	-16 447
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-244 866	-244 867

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	49 966	78 413
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	2
Övriga ränteintäkter	429	455
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 435	78 870

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-385 084	-386 500
Övriga räntekostnader	-931	-1 794
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 015	-388 294

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 292 150	-7 063 731
Tillkommande utgifter	-52 000	-52 000
Markanläggningar	-159 063	-159 062
	-7 503 213	-7 274 793

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-228 419	-228 419
Årets avskrivning markanläggningar	0	-1
	-228 419	-228 420

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 731 632 -7 503 213****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 700 117 19 928 536****Varav**

Byggnader	18 500 117	18 728 536
Mark	1 200 000	1 200 000

Taxeringsvärde

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	164 473	164 473
	164 473	164 473
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 473	164 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-32 894	-16 447
	-32 895	-16 447
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 447	-16 447
	-16 447	-16 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 342	-32 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 131	131 579
Varav		
Installationer	115 131	131 579

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-50	-137
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-50	-137

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 295	33 866
Summa övriga fordringar	34 295	33 866

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 428	74 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 318	41 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 428	23 118
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	150	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 782	47 928
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 107	186 685

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 919	8 108
Bankmedel	3 144 420	3 075 969
Transaktionskonto	1 487 885	480 847
Summa kassa och bank	4 637 224	3 564 923

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 428 244	14 548 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 580 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 728 244	14 428 244

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	3 370 000,00	0,00	120 000,00	3 250 000,00
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			14 548 244,00	0,00	120 000,00	14 428 244,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 6 700 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 120 000 kr löpande amortering och resterande 6 580 000 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 7 728 244 kr mellan 2–5 år efter balansdagen

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 13 828 244 kr.



Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	86 305	0
Skuld för moms	2 769	1 752
Skuld sociala avgifter och skatter	4 972	35 811
Summa övriga skulder	94 046	37 563

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 138	0
Upplupna räntekostnader	3 098	3 098
Upplupna elkostnader	4 437	4 357
Upplupna vattenavgifter	54 951	48 619
Upplupna värmekostnader	62 881	57 979
Upplupna kostnader för renhållning	4 637	8 042
Upplupna revisionsarvoden	9 287	9 287
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	2 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 623	206 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 427	340 730

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-10

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åke Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Rosdahl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lisbeth Wahnström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Christin Davidsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Dario Vrebac,

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2026-

Nils-Arne Nilsson

Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-

Faktor AB

Rijad Sadikovic

Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557573065324

Document

Årsredovisning 2025 - Rbf Ystadshus nr 11
Main document
27 pages
Initiated on 2026-03-18 21:45:03 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-03-31 09:22:37 CEST (+0200)

Signatories

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DARIO VREBAC"
Signed 2026-03-18 21:53:30 CET (+0100)

Anders Larsson (AL)
anders@anders-massage.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Olof Larsson"
Signed 2026-03-19 09:52:38 CET (+0100)

Lisbeth Wahnström (LW)
lisbeth.wahnstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lisbeth Wahnström"
Signed 2026-03-18 21:50:36 CET (+0100)

Ann-Christin Davidsson (AD)
anki.davidsson2b@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN-CHRISTIN DAVIDSSON"
Signed 2026-03-24 16:30:30 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573065324

Fredrik Rosdahl (FR)
rosdahlf@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Rosdahl"
Signed 2026-03-18 21:52:24 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD SADIKOVIC"
Signed 2026-03-31 09:22:37 CEST (+0200)

Bengt Åke Persson (BÅP)
ake.ystadshus11@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åke Persson"
Signed 2026-03-19 08:33:05 CET (+0100)

Christer Nilsson (CN)
christer.041144176@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NILS INGVAR CHRISTER NILSSON"
Signed 2026-03-22 21:39:28 CET (+0100)

Nils Arne Nilsson (NAN)
nilsarnenilsson32@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nils Arne Reinhold Nilsson"
Signed 2026-03-26 14:43:28 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573065324

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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

2026-03-31 07:22:22 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - c3cdd65c-4194-44f9-b0fe-bd0ec23484d7

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

