Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus Nr 7
Org nr: 716406-7683

2025-01-01 – 2025-12-31

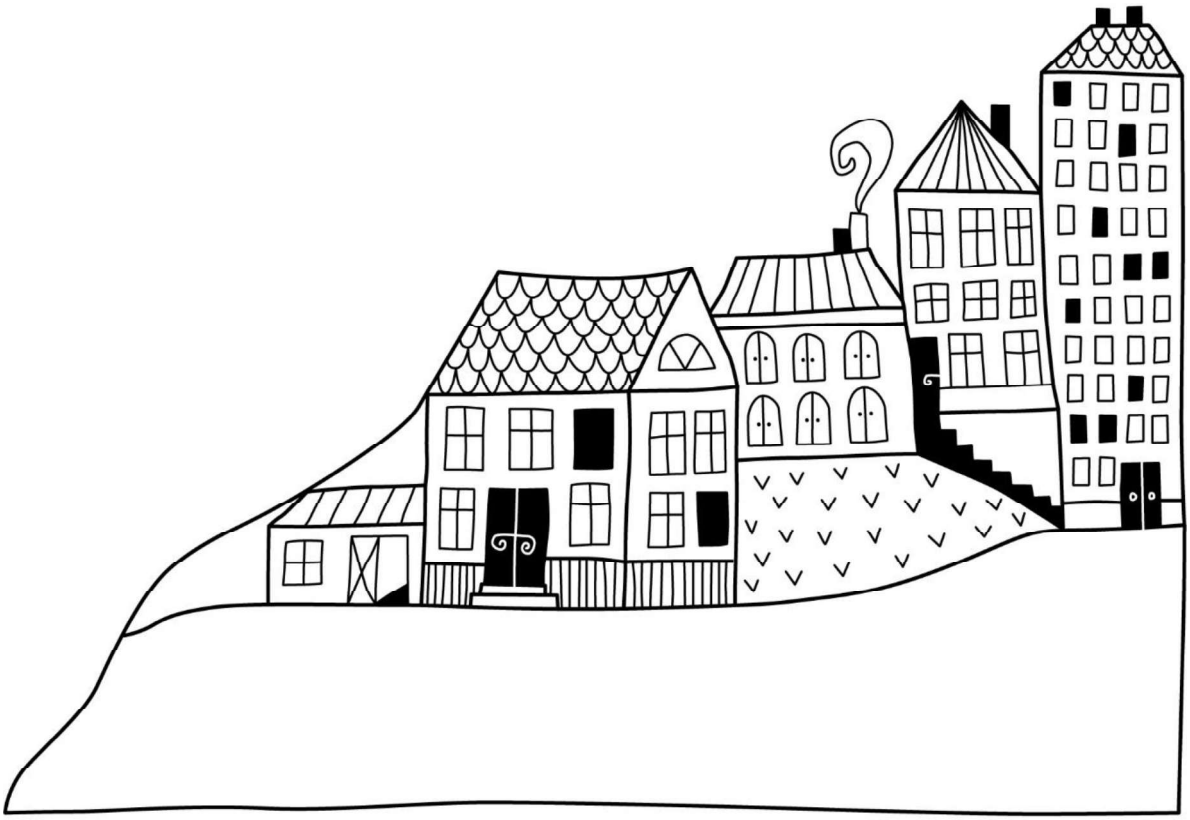


Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 1974-10-11 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-24

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Räntekostnaderna har ökat efter man har tagit upp nya lån. .

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 17%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jagaren 1 och Slagskeppet 7 i Ystads kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrbordsgången 1 och 4 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	59
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	40
Antal p-platser	44

Total tomtarea	16 208 m²
Bostäder bostadsrätt	5 523 m²

Årets taxeringsvärde	73 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 800 000 kr

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 100 tkr och planerat underhåll för 148 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 807 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 327 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 807 tkr (327 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målningsarbete	2022	
Fläktbyte	2022	
Montering av stosar, panel på balkong, gipsning av yttervägg	2022	
Huskropp utvändigt	2023	Målningsarbete
Byte takfläkt	2023	
Byte ytterblysning på garage	2023	
Tvättmaskin	2024	
Postfack	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	66 895
Underhållsspolning	81 450

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	Ordförande	2026
Karin Persson	Sekreterare	2027
Carina Lundh	Ledamot	2026
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Bengtsson	Suppleant	2027
Simon Berglund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå Ab	Auktoriserad revisor	2026
Stellan Andersson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Söhnlein	2026
Urszula Viberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man installerat IMD och laddstolpar. Föreningen är mitt i ett stort underhållsprojekt där man byter fasadtegel på två hus, byte av tak på alla huskroppar och installerar solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % samt att separerat ta betalt för bredbandsavgiften, 213 kr, från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 680 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 618	3 513	3 205	2 807	2 789
Rörelsens intäkter	4 619	3 534	3 369	2 836	2 789
Resultat efter finansiella poster*	745	804	−384	−1 040	−335
Årets resultat	745	804	−384	−1 040	−335
Resultat exkl avskrivningar	1148	1 063	−126	−782	−77
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−659	−642	−1 779	−2 295	−1 442
Balansomslutning	22 386	8 561	6 833	7 748	8 155
Årets kassaflöde	445	209	−714	−344	−89
Soliditet %*	25	57	60	58	68
Likviditet %	17	73	151	146	381
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	90	93	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	805	607	552	480	492
Driftkostnader kr/kvm	429	291	474	509	462
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	275	278	340	340
Energikostnad kr/kvm*	260	141	114	131	91
Underhållsfond kr/kvm	1 447	1 147	855	751	647
Reservering till underhållsfond kr/kvm	327	309	299	274	247
Sparande kr/kvm*	235	209	173	28	108
Ränta kr/kvm	33	19	19	8	7
Skuldsättning kr/kvm*	2 283	391	391	391	391
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 283	391	391	391	391
Räntekänslighet %*	2,8	0,6	0,7	0,8	0,8

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

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.

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	349 961	23 754	6 335 704	−2 609 188	804 326
Disposition enl. årsstämmobeslut				804 326	−804 326
Reservering underhållsfond			1 807 000	−1 807 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−148 345	148 345	
Årets resultat					745 191
Vid årets slut	**349 961**	**23 754**	**7 994 359**	**−3 463 517**	**745 191**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 804 862
Årets resultat	745 191
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 807 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 345
Summa	**−2 718 326**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 718 326**

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

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 617 663	3 513 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 224	20 827
Summa rörelseintäkter		**4 618 887**	**3 534 248**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 366 275	−1 605 763
Övriga externa kostnader	Not 5	−791 819	−685 677
Personalkostnader	Not 6	−122 955	−82 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−402 447	−258 430
Summa rörelsekostnader		**−3 683 496**	**−2 632 499**
Rörelseresultat		**935 391**	**901 749**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 672	5 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−192 872	−102 444
Summa finansiella poster		**−190 201**	**−97 424**
Resultat efter finansiella poster		**745 191**	**804 326**
Årets resultat		**745 191**	**804 326**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 325 380	5 583 810
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 418 908	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	13 402 410	1 844 284
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 146 698**	**7 428 094**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	33 500	33 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 500**	**33 500**
Summa anläggningstillgångar		**20 180 198**	**7 461 594**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	996	−140
Övriga fordringar	Not 15	415 401	17 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	541 779	279 498
Summa kortfristiga fordringar		**958 176**	**297 033**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 247 415	802 754
Summa kassa och bank		**1 247 415**	**802 754**
Summa omsättningstillgångar		**2 205 591**	**1 099 787**
Summa tillgångar		**22 385 789**	**8 561 382**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		349 961	349 961
Reservfond		23 754	23 754
Fond för yttre underhåll		7 994 359	6 335 704
Summa bundet eget kapital		**8 368 074**	**6 709 419**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 463 516	−2 609 188
Årets resultat		745 191	804 326
Summa fritt eget kapital		**−2 718 326**	**−1 804 862**
Summa eget kapital		**5 649 748**	**4 904 557**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 659 480	0
Summa långfristiga skulder		**3 659 480**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 950 000	2 159 480
Leverantörsskulder	Not 19	3 220 007	249 215
Skatteskulder	Not 20	13 713	7 638
Övriga skulder	Not 21	119 022	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	773 819	1 240 491
Summa kortfristiga skulder		**13 076 561**	**3 656 824**
Summa eget kapital och skulder		**22 385 789**	**8 561 382**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	935 391	901 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	402 447	258 430
	1 337 838	**1 160 180**
Erhållen ränta	2 672	5 021
Erlagd ränta	−173 843	−102 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 166 667**	**1 062 756**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−661 143	−27 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 610 188	924 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 115 711**	**1 959 359**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−1 562 924	0
Investeringar i pågående byggnation	−11 558 126	−1 750 762
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−13 121 050**	**−1 750 762**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−50 000	0
Upptagna lån	10 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 450 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	444 661	208 597
Likvida medel vid årets början	802 754	594 157
Likvida medel vid årets slut	1 247 415	802 754

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-50 år
Installationer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

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	3 755 460	3 352 956
Hyror, garage	96 000	96 200
Hyror, p-platser	52 800	52 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−200	−1 186
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 800	−3 847
Elavgifter	704 518	0
Övriga ersättningar	12 884	16 501
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	−3
Summa nettoomsättning	**4 617 663**	**3 513 421**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 224	20 827
Summa övriga rörelseintäkter	**1 224**	**20 827**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−148 345	−90 930
Reparationer	−100 157	−69 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−117 585	−109 210
Försäkringspremier	−112 448	−100 401
Kabel- och digital-TV*	−128 336	−233 624
Återbäring från Riksbyggen	2 200	900
Serviceavtal	−31 994	−9 339
Obligatoriska besiktningar	−4 497	0
Snö- och halkbekämpning	−10 752	−38 288
Statuskontroll	−142 988	0
Förbrukningsinventarier	−5 002	−9 182
Vatten	−279 456	−249 778
Fastighetsel	−1 159 009	−528 431
Sophantering och återvinning	−108 257	−116 191
Förvaltningsarvode drift	−19 650	−52 144
Summa driftskostnader	**−2 366 275**	**−1 605 763**

**Periodiseringsfel avseende bredbandskostnader där tidigare års periodisering medförde att kostnader saknades under 2025*

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−675 568	−609 491
Lokalkostnader	−400	0
Resekostnader	0	−1 356
IT-kostnader	−1 559	0
Arvode, yrkesrevisorer	−24 000	−16 625
Övriga förvaltningskostnader	−40 030	−10 611
Kreditupplysningar	−2 115	−4 393
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 936	−17 190
Representation	−2 364	−5 122
Kontorsmateriel	−12 609	−12 730
Medlems- och föreningsavgifter	−2 814	−2 814
Bankkostnader	−4 645	−4 577
Övriga externa kostnader	−12 780	−769
Summa övriga externa kostnader	**−791 819**	**−685 677**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−76 200	−76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−15 708	−4 572
Övriga personalkostnader	0	−300
Sociala kostnader	−31 047	−1 556
Summa personalkostnader	**−122 955**	**−82 628**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−258 430	−258 430
Avskrivning Installationer	−144 017	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−402 447**	**−258 430**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 431	4 615
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	217	406
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 672**	**5 021**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−183 044	−103 671
Övriga räntekostnader	−9 829	1 227
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−192 872**	**−102 444**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 086 880	11 086 880
Mark	501 480	501 480
Markanläggning	30 000	30 000
	11 618 360	**11 618 360**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**11 618 360**	**11 618 360**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 004 550	−5 746 120
Markanläggningar	−30 000	−30 000
	−6 034 550	**−5 776 120**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−258 431	−258 431
	−258 431	**−258 431**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−258 431**	**−6 034 551**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 325 380**	**5 583 809**
Varav		
Byggnader	4 823 900	5 082 329
Mark	501 480	501 480
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 400 000	60 800 000
Totalt taxeringsvärde	**73 400 000**	**60 800 000**
varav byggnader	*57 000 000*	*47 000 000*
varav mark	*16 400 000*	*13 800 000*

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	71 040	71 040
Installationer	4 609 170	4 609 170
	4 680 210	**4 680 210**
Årets anskaffningar		
Omklassificering laddstolpar, IMD	1 844 284	0
Justering moms samt bidrag laddstolpar, IMD	-281 360	0
Varav Installationer, laddstolpar 89 816	*0*	0
Installationer. IMD 1473 108	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**6 243 134**	**4 680 210**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−71 040	−71 040
Installationer	−4 609 170	−4 609 170
	−4 680 210	**−4 680 210**
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	-8 982	0
Installationer. IMD	-135 035	0
	-144 017	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	−71 040	0
Installationer	−4 753 187	0
	-4 824 227	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-4 824 227**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 418 907**	**0**

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början , laddstolpar	93 524	93 524
Laddstolpar (*installerats och togs i bruk 2025)*	93 822	93 822
IMD (*installerats och togs i bruk 2025)*	1 656 939	1 656 939
Omklassificering laddstolpar samt IMD	-1 844 284	0
Pågående projekt, tak,fasad, solceller	13 402 410	
	13 402 410	**1 844 284**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 402 410**	**1 844 284**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 500	33 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**33 500**	**33 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	996	−140
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**996**	**−140**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 892	17 675
Momsfordringar	397 509	0
Summa övriga fordringar	**415 401**	**17 675**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	120 300	112 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	168 055	167 050
Förutbetald elavgift	363	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 061	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**541 779**	**279 498**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	195 400	194 169
Transaktionskonto	1 052 015	608 585
Summa kassa och bank	**1 247 415**	**802 754**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 609 480	2 159 480
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 950 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**3 659 480**	**2 159 480**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,54%	2026-09-01	0,00	9 000 000,00	50 000,00	8 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-01-30	0,00	3 659 480,00	0,00	3 659 480,00
SPARBANKEN		2059-05-31	2 159 480,00	−2 159 480,00	0,00	0,00
Summa			**2 159 480,00**	**10 500 000,00**	**50 000,00**	**12 609 480,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 8 950 000 kr villkorsändras och 0 kr amorteras varför totalt 8 950 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 11 809 480 kr

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	168 054	162 713
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 051 953	86 502
Summa leverantörsskulder	**3 220 007**	**249 215**

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	13 713	7 638
Summa skatteskulder	**13 713**	**7 638**

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	121 120	0
Skuld för moms	−10 349	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 685	0
Clearing	4 566	0
Summa övriga skulder	**119 022**	**0**

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 370	12 573
Upplupna räntekostnader	19 029	0
Upplupna driftskostnader	32 184	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	675	0
Upplupna elkostnader	149 706	203 722
Upplupna vattenavgifter	46 811	42 778
Upplupna kostnader för renhållning	10 339	12 150
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	80 772	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	692 933
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 867	179 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**773 819**	**1 240 491**

Not 23 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	23 223 000	2 615 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Man är mitt i ett tak;- fasad och solcellsprojekt. Projektets beräknade totalkostnad är 27 650 tkr och går enligt planering. Det beräknas vara klart under 2026.

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Lisbeth Nilsson, ordförande	Namnförtydligande, datum för undertecknande Karin Persson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Carina Lundh,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Mattias Kennryd,

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2026,

Stellan Andersson
Förtroendevald revisor

Vår revsionsberättelse har lämnats 2026,

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557576895956 Signerat LN, CL, KP, MK, SA, PE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576895956

Dokument

ÅR Ystadhus nr 7 2025 sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-04 10:50:15 CEST (+0200) av Maria Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2026-05-05 20:09:04 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Lisbeth Nilsson (LN)
lisbethnilssonystad@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISBETH NILSSON"
Signerade 2026-05-04 22:26:10 CEST (+0200)

Carina Lundh (CL)
carina.lundh@edu.ystad.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA LUNDH"
Signerade 2026-05-04 13:36:24 CEST (+0200)

Karin Persson (KP)
karinampersson3@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Ann-Marie Persson"
Signerade 2026-05-04 10:58:54 CEST (+0200)

Mattias Kennryd (MK)
mattias.kennryd@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS RONGBERGER KENNRYD"
Signerade 2026-05-04 18:08:01 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576895956

Stellan Andersson (SA)	Peter Erlandsson (PE)
55steand@gmail.com	peter.erlandsson@cederblads.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stellan Ingemar Andersson" Signerade 2026-05-05 08:54:20 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Peter Erlandsson" Signerade 2026-05-05 20:09:04 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

cederblad&co
REVISIONSBYRÅ
www.cederblads.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ystadshus nr 7
Org.nr. 716406-7683

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ystadshus nr 7 för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Dokument-ID 09222115557577118634 Signerat PE

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 Brf Ystadshus nr 7 för år 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.

Tomelilla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR

Dokument-ID 09222115557577118634 Signerat PE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577118634

Dokument

RB 2025 Brf Ystadshus nr 7
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-04 11:14:14 CEST (+0200) av Maria Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2026-05-05 20:06:50 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Erlandsson (PE)
peter.erlandsson@cederblads.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Peter Erlandsson"
Signerade 2026-05-05 20:06:50 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

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 skuldtyngd 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 7 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